



Voor: (8) HOP, CDA, VVD, D66, CU en NSD

Tegen: (13) SP, SH, BB, PvdA, GLenLij

Agendanr.: 9
Voorstelnr.: RB2015013
Onderwerp: plan Acacialaan
Programma: 3. Stedelijke voorzieningen en duurzame leefomgeving

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 10 februari 2015

Probleemstelling

Het plan voor de herontwikkeling van de locatie aan de Acacialaan is al een aantal maal besproken in uw raad. De hoogte, de exacte locatie en de omvang zijn meerdere malen onderwerp van gesprek geweest. Laatst in januari 2014 is het bouwplan in zijn huidige omvang aan de orde gekomen. Tijdens deze vergadering zijn de kaders herbevestigd en is het plan als passend binnen de Visie op de Beukenlaan beoordeeld.

De aanvraag voor de omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen. Daartegen zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing in het plan.

Het bouwplan voorziet in de bouw van in totaal drie lagen met appartementen en op de begane grond commerciële dienstverlening. Naar deze functies bestaat vooral vraag in de bestaande stad en nabij overige voorzieningen. Daarnaast voorziet het plan in een toevoeging aan woningtypen in de wijk.

Wij vragen u voor dit plan definitief de benodigde Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te geven.

Inleiding / bestuurlijke achtergrond

Vanaf 2004 is ontwikkelaar Kamp actief met de herontwikkeling van het terrein achter café de Swan aan de Beukenlaan/Acacialaan. In 2007 is de Visie op de Beukenlaan vastgesteld door uw raad. Hierin zijn diverse locaties opgenomen waar herontwikkeling mogelijk is.

Op grond van de randvoorwaarden uit de Visie voor deze locatie heeft ontwikkelaar Kamp een plan uitgewerkt. In de Visie is onder andere een bebouwingsvlek opgenomen en de randvoorwaarde dat een gebouw met drie verdiepingen mag worden gerealiseerd. Een eerder bouwplan dat zag op deze locatie voldeed niet aan die randvoorwaarde en is daarom door uw raad afgewezen. Het huidige plan voldoet aan de door uw raad gestelde kaders. Dit standpunt is toegelicht door het college in de raadsvergadering van 28 januari 2014 en wordt gedragen door uw raad.

Vanaf het begin zijn de direct omwonenden kritisch op de herontwikkeling geweest. Zij vrezen een onaanvaardbare inbreuk op hun woongenot door de realisatie van het gebouw. Eén aspect dat tijdens de diverse behandelingen voor onduidelijkheid heeft gezorgd is de in de Visie op de Beukenlaan opgenomen toegestane oppervlakte aan bebouwing. Hierover bestaat een verschil van inzicht.

Tijdens de eerder genoemde raadsvergadering van januari 2014 is een motie ingediend waarin het verschil in interpretatie aan de orde is gekomen. In die motie is gesteld dat de oppervlaktebepaling van 5280 m² uit de Visie op de Beukenlaan als optelling van de toegestane verdiepingen moet worden gezien. Dit is ook het standpunt van de direct omwonenden en zou leiden tot een kleiner bebouwd oppervlak.

Het college heeft hierop een toelichting gegeven: de 5280 m² is de Visievlek plus de al bestaande bebouwing in 2007. De bestaande bebouwing zijn de oppervlaktes van panden die een relatie hebben met het plangebied op grond van de Grootschalige Basiskaart Nederland (GBKN) destijds. Het plan voldoet aan deze uitgangspunten en uw raad heeft dat standpunt bevestigd.

De ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw en de ontwerp beschikking Hogere Waarde op grond van de Wet geluidhinder hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hiertegen zijn 6 zienswijzen ingekomen. De beantwoording van die zienswijzen vindt u in de bijlage. De zienswijzen leiden niet tot een verandering in het standpunt van het college om medewerking te verlenen.

De beschikking Hogere Waarde wordt conform de Wet geluidhinder afgehandeld door het college.

Het college vindt het plan een toevoeging aan de bestaande woningvoorraad en het voorziet in een vraag binnen de bestaande stad. Wij vragen u dan ook de definitieve Verklaring van geen bedenkingen af te geven. Afhandeling van de vergunning vindt daarna plaats door het college.

Juridische gevolgen:

De standpunten van de betrokken partijen ten aanzien van het bouwplan liggen ver uiteen. De gemeente heeft met partijen een mediation-traject doorlopen. De inhoudelijke gesprekken daarbij zijn niet openbaar geweest om alle partijen de vrijheid te geven hun standpunten met elkaar te delen. Het traject is inmiddels afgesloten. Partijen hebben inhoudelijk geen consensus bereikt. Naast het vrijwillige mediation-traject staan ook de publiekrechtelijke mogelijkheden van zienswijzen en beroep open. Diverse betrokkenen hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Met de afgifte van de definitieve Verklaring van geen bedenkingen zal het college de omgevingsvergunning verder afhandelen en verlenen. Tegen de verleende vergunning staat beroep open.

Financiële gevolgen:

Voor het bouwplan worden leges in rekening gebracht conform de gemeentelijke legesverordening. Daarnaast is voor het plan een exploitatieovereenkomst opgesteld waarin de rechten en plichten van partijen nader zijn beschreven. De ontwikkelaar draagt af in het kader van de Nota Bovenwijkse Kosten (NBK). Financiële gevolgen voor de gemeente zijn daarmee afgedekt.

Communicatie:

De verleende vergunning wordt gepubliceerd. De indieners van de zienswijzen krijgen persoonlijk, of via hun advocaat, bericht hierover.

Monitoring/Evaluatie

N.v.t.

Samenvatting

Het bouwplan voor de herontwikkeling van de Acacialaan heeft ter inzage gelegen. Hiertegen, maar voornamelijk tegen de ruimtelijke onderbouw die onderdeel vormt van de ontwerpvergunning, zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing in het voornemen medewerking te verlenen. Wij vragen de gemeenteraad de Verklaring van geen bedenkingen die benodigd is voor de omgevingsvergunning af te geven. Hierna kan de omgevingsvergunning verleend worden.

Voorstel / besluit:

Tot het afgeven van de Verklaring van geen bedenkingen op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het bouwplan aan de Acacialaan-Beukenlaan.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
BIJ15-080	Nota van beantwoording zienswijzen bouwplan Acacialaan/Beukenlaan
BIJ15-081	Ruimtelijke onderbouwing bij bouwplan Acacialaan/Beukenlaan

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,
de secretaris, de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 3 maart 2015
RB2015013 plan Acacialaan :

Bespreekstuk



Voor (13)	HOP, COA, VVD, D66, GL, PD
Tegen (13)	SP, SH, BBB, PvdA, GL, Lijst

Nr.: RB2015013

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 februari 2015;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 3 maart 2015;

gelet op:

dat de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit Hogere waarden Wet geluidhinder van 20 augustus 2014 tot en met 30 september 2014 ter inzage hebben gelegen voor het indienen van zienswijzen;

dat hierop zes zienswijzen zijn ingediend;

dat deze zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van beantwoording op de zienswijzen nieuwbouw Beukenlaan/Acaciaaan;

dat deze zienswijzen niet leiden tot een verandering in het voornemen medewerking te verlenen aan het bouwplan voor de Beukenlaan/Acaciaaan;

gelet op:

artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

b e s l u i t

Tot het afgeven van de Verklaring van geen bedenkingen voor het bouwplan aan de Acaciaaan-Beukenlaan.

Heerhugowaard, 24 maart 2015.

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Vermelding op verzoek van de gemeenteraad:

Bij dit besluit behoren alle raadsverslagen vanaf 2007 omtrent de voorafgaande over dit bouwperceel en bouwplan aan de orde geweest zijnde raadsvoorstellen en raadsbesluiten.