



## Heerhugowaard Stad van kansen

Raadsvergadering : 22 MEI 2012
Besluit: VERWORPEN
Voorstelnummer:

Voor: 3  
tegen: 25

Agendanr. : 16  
Voorstelnr. : RB2012056  
Onderwerp : Ruimtelijke visie Beukenlaan / bouwplan Het Swannerhof

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 17 april 2012

### Beknopt voorstel

Te constateren dan het bouwplan De Swannerhof voldoet aan de Ruimtelijke Visie Beukenlaan 2007.

### Toelichting

Het parkeerterrein achter café De Swan (Middenweg/Beukenlaan) heeft vanwege de slechte staat van onderhoud aandacht gekregen in de commissie Stadsontwikkeling van 6 maart jongstleden. De eigenaar van het parkeerterrein heeft in afwachting van de uitvoering van zijn bouwplannen aldaar minder aandacht voor het reguliere onderhoud van het terrein getoond dan door aanwonenden en gebruikers van het terrein verwacht mag worden. Een spoedige realisering van de bouwplannen is een oplossing om de terreinkwaliteit en de woonomgeving ter plekke te verbeteren.

De gehele strook grond vanaf De Swan tot en met de oude brandweerkazerne kent één eigenaar die deze gronden wil ontwikkelen, Kamp Projects uit Heerhugowaard. Kamp Projects heeft daartoe onder de naam 'Het Swannerhof' een bouwplan ingediend voor twee appartementengebouwen met een half-verdiepte parkeerkelder. Het bouwplan past in de uitgangspunten van het Structuurbeeld 2005-2015, dat deze locatie aanwijst als binnenstedelijke herontwikkelingslocatie. Bestuurlijke medewerking aan planologische procedures wordt beoordeeld aan de hand van concrete initiatieven van derden.

Die medewerking wordt allereerst getoetst aan de eind 2007 door uw raad vastgestelde Ruimtelijke Visie voor de Beukenlaan, waarbij via een amendement de hoogte van de bebouwing is teruggebracht tot drie bouwlagen (1<sup>e</sup> bouwlaag commerciële ruimten, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> bouwlaag appartementen). Bij de uitwerking tot een bouwplan worden de aspecten bouwhoogte, ontsluiting, verkeersveiligheid en openbaar groen aan de ruimtelijke visie getoetst. De ontsluiting, verkeersveiligheid en het openbaar groen van het plan Het Swannerhof voldoen aan de uitgangspunten van de ruimtelijke visie. Ook heeft het bouwplan inmiddels welstandelijke goedkeuring gekregen.

Uw raad heeft bij de vaststelling van de visie via een amendement de bouwhoogte beperkt tot drie bouwlagen. Het criterium van maximaal drie bouwlagen is niet gekoppeld aan een exacte hoogtemaat in meters. Het gebouw kent drie bouwlagen en wordt voorzien van een half-verdiepte parkeerkelder. Het gebouw wordt daardoor 1.10 meter hoger dan wanneer de eerste bouwlaag op straatniveau zou zijn geplaatst.

Het oordeel kan gevormd worden dat het bouwplan voldoet aan het kader dat u ons heeft meegegeven in de ruimtelijke visie. Daarbij wordt wel een beroep gedaan op de rekkelijkheid van het criterium van drie bouwlagen. Naast de overtuiging dat het bouwplan past binnen de criteria van de ruimtelijke visie die u bij de vaststelling daarvan voor ogen had is er daarom ook sprake van enige twijfel. Het is die twijfel die ons weerhoudt om zonder instemming van de raad de nodige planologische procedures te starten.

De halfverdiepte parkeerkelder veroorzaakt een extra hoogte van 1.10 meter. Het geheel ondergronds brengen van de parkeerkelder is een serieuze overweging geweest, maar de hoge bouwkosten en de exploitatie van het gebouw laten dat niet toe. De oplossing van de halfverdiepte parkeergarage schept ruimte voor de ontwikkeling van het terrein in kwalitatieve, parkeertechnische en financiële zin.

De interne hoogte van de parkeergarage is afgestemd op de minimaal nodige maatvoering. Het hoogteverschil van 1.10 meter is aan de buitenzijde zichtbaar als een plint met roosters. Voordeel daarvan is dat de openbare ruimte vergroot omdat er geen sprake is van achteruitgangen en achtertuinen. De plint wordt uit het zicht genomen door een groenvoorziening (blokhaag).

Alles is nadrukkelijk afgewogen met het oog op de vier bestaande vrijstaande woningen en hun bewoners. Dat hun woonomgeving wijzigt met de nieuwbouw is duidelijk maar bij deze afweging niet aan de orde. Alle partijen zien dat het terrein aan herontwikkeling toe is. Deze herontwikkeling kan gestart worden met het in gang zetten van een bestemmingsplanprocedure. Basis voor het te maken bestemmingsplan is de ruimtelijke visie uit 2007. Als uw raad constateert dat bouwplan Het Swannerhof past binnen de ruimtelijke visie, wordt de bestemmingsplanprocedure gestart.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 8 mei 2012:

Bespreekstuk