



Agendanr.: 11
Voorstelnr.: RB2017102
Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan van Duivenvoordestraat
Programma: Stedelijke Ontwikkeling, economische zaken en bereikbaarheid

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 5 december 2017

Voorstel / besluit:

1. de zienswijzen van reclamanten ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. het bouwvlak van het appartementencomplex te verkleinen, het aantal bouwlagen van het appartementencomplex te verlagen van 7 naar 5 en de maximale bouwhoogtes aan te passen van 23 naar 15 meter voor het appartementencomplex en voor de woningen en patio's voor het zorgcentrum van 6 naar 4 meter;
3. de quickscan flora en fauna van bureau Van der Goes en Groot toe te voegen en de toelichting van het bestemmingsplan daarop aan te passen;
4. geen exploitatieplan op te stellen;
5. het bestemmingsplan van Duivenvoordestraat, met IMROcode NL.IMRO.0398.BP61DUIVENVOORDE-VA01 gewijzigd vast te stellen.

Probleemstelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening zes weken ter visie gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Twee daarvan zijn individueel ingediend. Bij de derde zienswijze zijn 1022 handtekeningen opgehaald als mede-ondertekenaars. Het bestemmingsplan is nu gereed voor besluitvorming.

Inleiding / bestuurlijke achtergrond

Ontwerpbestemmingsplan

Voor de gronden aan de van Duivenvoordestraat zijn in onderling overleg tussen de gemeente en de zorginstelling Esdégé-Reigersdaal plannen voorbereid voor de ontwikkeling van een wooncomplex omvattende 18 zorgunits ten behoeve van begeleid wonen. Voorts is ten oosten, direct aansluitend aan het woonzorgcomplex, de realisatie van een gebouw met 29 appartementen gepland.

Met het plan is de sloop van op de gronden feitelijk aanwezige voormalige gymzaal, verhardingen en bijbehorende opstallen gemoeid.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Oud Centrum en de daaropvolgende actualisaties. Voorliggend bestemmingsplan voorziet om die reden in een nieuwe bestemmingsregeling waarmee de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Ter inzage legging en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn van ter visie legging ingediend en derhalve ontvankelijk. Er zijn twee individuele zienswijzen ingediend. Daarnaast is er een gezamenlijke zienswijze ingediend op 28 juni 2017 en aangevuld per brief van 4 juli 2017 en 8 juli 2017. De initiatiefnemers hebben 1022 handtekeningen opgehaald als mede-ondertekenaars. De zienswijzen zijn samengevat en

beoordeeld in de nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan van Duivenvoordestraat. Deze nota is als bijlage bij dit raadsbesluit gevoegd.

Oplossingsrichtingen

De vele reacties op de maximale bouwhoogtes hebben tot overleg geleid tussen de portefeuillehouder, de initiatiefgroep van reclamanten en zorginstelling Esdégé-Reigersdaal. Het overleg met de initiatiefgroep heeft plaatsgevonden op 15 en 29 november jl. Dat is gebeurd aan de hand van een naar aanleiding van de reacties door de zorginstelling aangepast plan met 14 koopappartementen op een kleiner bouwvlak met minder bouwlagen nl. 5 ipv 7 en een lagere maximale hoogte nl. 15 ipv 23 meter. De initiatiefgroep wenst echter vast te houden aan de mogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan en heeft niet ingestemd met het aangepaste plan en houdt vast aan de ingediende zienswijze. Gelet op de reacties is er thans voor gekozen om de planologische ruimte die nog in het plan zit eruit te halen en alleen te bestemmen wat nodig is voor de realisatie van de voorgenomen – aangepaste – ontwikkeling. Dat betekent dat – los van de verkleining van het bouwvlak voor het appartementencomplex – het aantal bouwlagen van 7 naar 5 is teruggebracht en de maximale bouwhoogte van 23 meter naar 15 meter is verlaagd. Dat betekent verder dat ook de maximale bouwhoogte voor het zorgcomplex is bijgesteld en wel naar 4 meter voor de woningen en patio's en dat alleen nog voor de drie gezamenlijke woonkamers een maximale bouwhoogte van 6 meter van toepassing is. Met deze wijzigingen hebben omwonenden zekerheid over de impact van het plan en wordt tegemoet gekomen aan de reacties op de maximale bouwhoogtes. Bij de positieve beoordeling van de betreffende 15 meter aan maximale bouwhoogte is overigens betrokken dat het geldende bestemmingsplan ter plekke reeds 2 appartementencomplexen toestaat met een maximale bouwhoogte van 14 resp. 10 meter en dat het thans voorgestane appartementencomplex aan de voor de bezonning gunstige noord- en oostkant is gesitueerd. Door die positionering ontstaat de minste overlast voor omliggende bestaande woningen. Direct tegenover het nieuwe gebouw is alleen een maatschappelijke functie Centrum 31 aanwezig. Het complex is bovendien zodanig langs de Basiusstraat geprojecteerd, dat de minste impact op de privacy ontstaat.

De zienswijzen hebben verder aanleiding gegeven tot het uitvoeren van een quickscan naar de flora en fauna- waarden. De conclusie daaruit is dat er in het plangebied verblijvende vleermuizen kunnen voorkomen en dat er mogelijk foeragerende vleermuizen aanwezig kunnen zijn. Geadviseerd wordt om dit vast te stellen in een nader onderzoek veldinventarisatie. Dit zal door de gemeente als verplichting worden meegegeven aan de ontwikkelende partij. Het hieruit voortvloeiende rapport zal worden gebruikt voor de ontheffing die te zijner tijd aangevraagd dient te worden op grond van de Wet natuurbescherming. De quickscan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en de toelichting is daarop aangepast.

Juridische gevolgen

Het vastgestelde bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling op deze locatie mogelijk.

Financiële gevolgen

Ten aanzien van de financieel-economische uitvoerbaarheid het volgende: voor de onderhavige ontwikkeling worden de proceskosten en de ontwikkelingskosten en het risico op planschade gedragen door de ontwikkelende partijen. Er zijn geen bijzondere kosten voor de aanleg van ontsluitingen, kabels en leidingen. Met de ontwikkelende partijen wordt daarnaast een exploitatie en planschadeverhaalovereenkomst afgesloten. Er is om die reden geen aanleiding voor het opstellen van een exploitatieplan aangezien alle kosten op een andere wijze worden gedekt.

Sociaal/Economisch/Fysiek Domein

De ontwikkeling past binnen de gewenste nieuwe invulling van de zorgfunctie van Esdégé-Reigersdaal. Het appartementencomplex voorziet daarnaast in de behoefte voor koopappartementen.

Nr.: RB2017102

Voor	VVD, CDA, CU, HOP, D66 PvdA, TD
Tegen	SP,ND, BB, SH, LMJ

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 december 2017;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 9 januari 2018;

gelet op:

artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

1. de zienswijzen van reclamanten ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. het bouwvlak van het appartementencomplex te verkleinen, het aantal bouwlagen van het appartementencomplex te verminderen van 7 naar 5 en de maximale bouwhoogtes aan te passen van 23 naar 15 meter voor het appartementencomplex en voor de woningen en patio's voor het zorgcentrum van 6 naar 4 meter;
3. de quickscan flora en fauna van bureau Van der Goes en Groot toe te voegen en de toelichting van het bestemmingsplan daarop aan te passen;
4. geen exploitatieplan op te stellen;
5. het bestemmingsplan van Duivenvoordestraat, met IMROcode NL.IMRO.0398.BP61DUIVENVOORDE-VA01 gewijzigd vast te stellen.

Heerhugowaard, 23 januari 2018

De Raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,



Duurzaamheidsbeleid

De nieuwbouw op deze locatie voorziet in een maatschappelijke zorgbehoefte en in de woningbehoefte. In de uitvoering van het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Zo wordt de bebouwing zeer energiezuinig uitgevoerd.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over de besluitvorming. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de mogelijkheid van het indienen van beroep.

Monitoring/Evaluatie

Niet van toepassing

Samenvatting

Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
1. Bij17-614	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan van Duivenvoordestraat - bestemmingsplan
2. Bij17-615	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan van Duivenvoordestraat-verbeelding
3. INT17-4521	Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan van Duivenvoordestraat

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 9 januari 2018

RB2017102 Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan van Duivenvoordestraat :

Bespreekstuk