| Raadsvergadering: 21 juni 2022 |
| --- |
| Besluit: unaniem besloten |
| Stemverklaring: DOP, PvdA, GL en SDW |

# RAADSVOORSTEL

**Zaaknummer:** 0000263005
**Onderwerp:** Verklaring van geen bedenkingen voor bouwplan De Nieuwe Linden in Heerhugowaard

**Datum raadsvergadering:** *21 juni 2022*
**Agendapunt:** *9.b.1*

**Portefeuillehouder:** N. Langedijk
**Programma begroting:** Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

---

## Publiekssamenvatting

Het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen om de ontwikkeling en realisatie van het woningbouwplan 'De Nieuwe Linden' aan de Lindenlaan voor in totaal 39 woningen mogelijk te maken en de vergunningprocedure te vervolgen.

## Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (verder ontwerp-vvbg) af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen afgifte van een omgevingsvergunning voor het realiseren van 39 appartementen aan de Lindenlaan in Heerhugowaard;
2. om, in het geval er **geen** zienswijzen worden ingediend, de ontwerp-vvgb te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen en de afhandeling van de omgevingsvergunning aan het college van burgemeester en wethouders te mandateren. De aanvraag omgevingsvergunning komt dan niet terug in de raad;
3. om, in geval er **wel** zienswijzen worden ingediend, de nota van beantwoording van zienswijzen ter beoordeling aan de gemeenteraad voor te leggen. De gemeenteraad betrekt de zienswijzen bij het al dan niet afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

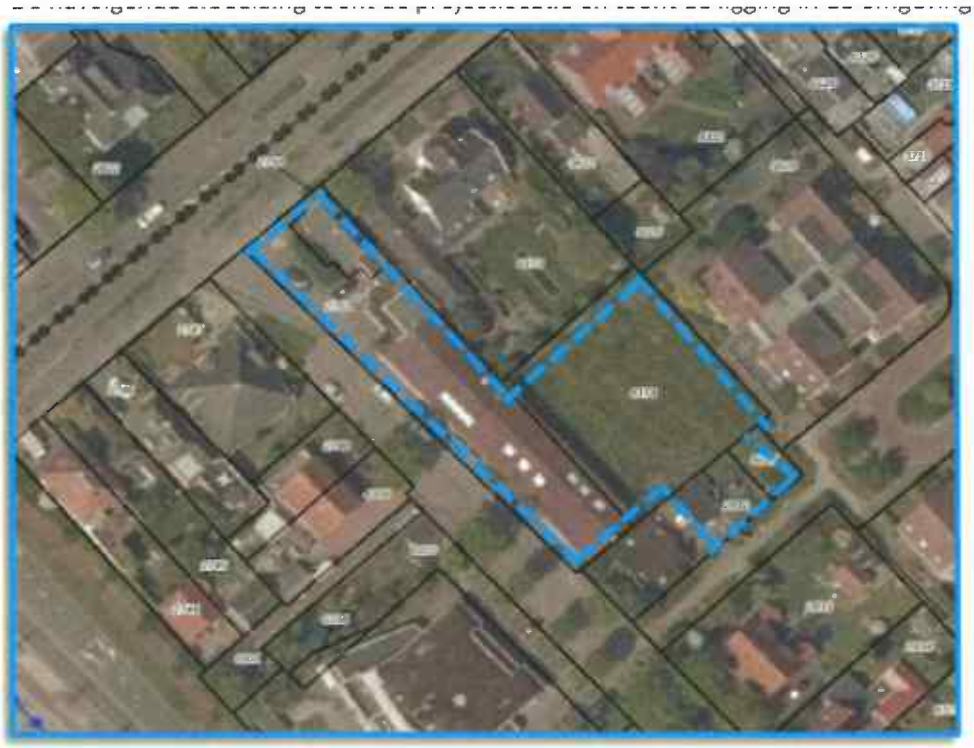
.

## Inleiding

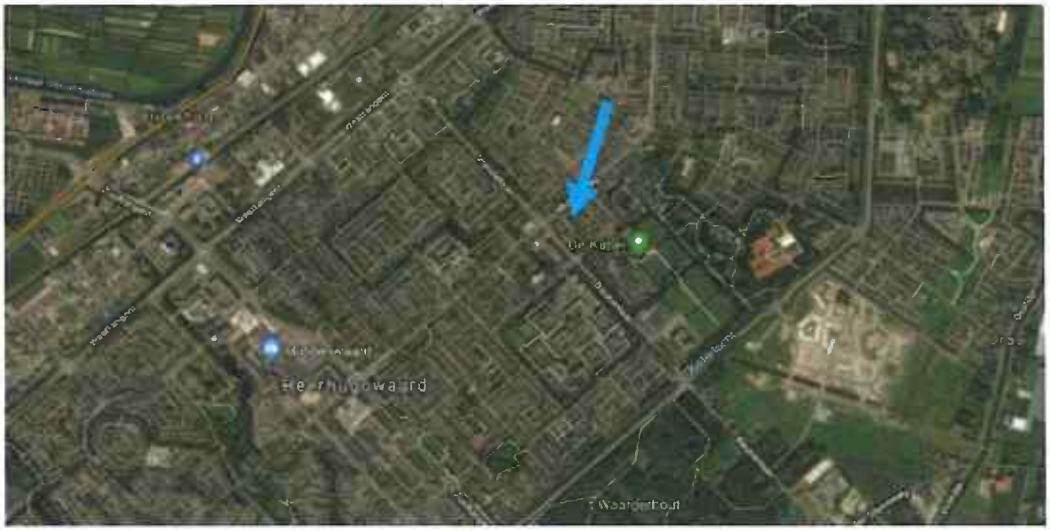
Dit bouwplan voor 39 woningen verdeeld over drie woongebouwen heeft betrekking op het gebied dat is gelegen aan de Lindenlaan, tussen de Middenweg en de Korte Dreef in. Het gebied vraagt al jaren om een kwaliteitsimpuls. De aanwezige grotendeels leegstaande bebouwing (onder andere oude garage Renses en de woning Middenweg 194) is niet meer van deze tijd en het gebied heeft geen herkenbare structuur meer. Momenteel wordt het gebied gekenmerkt als straat waar auto's nog doorheen kunnen rijden vanaf de Middenweg met een paar woningen en een paar (leegstaande) winkels en bedrijvigheid. Ook een kinderdagverblijf is gevestigd in de directe nabijheid.
De gronden zijn in het geldende bestemmingsplan 'Heerhugowaard Oost' gedeeltelijk bestemd voor wonen en grotendeels voor 'Bedrijven-2' conform het gebruik in het verleden. Het bouwplan is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

De gemeenteraad van Heerhugowaard heeft in 2007 een ruimtelijke visie voor de Beukenlaan vastgesteld waarin diverse ontwikkelingslocaties langs de Beukenlaan zijn opgenomen. Deze locatie is destijds ook benoemd. In tegenstelling tot andere ontwikkelingen in de nabijheid van de Beukenlaan, zijn er voor de locatie Lindenlaan echter geen ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd.

De planontwikkeling kent al een lange geschiedenis. In 2018 is een herontwikkelingsverzoek in behandeling genomen en in 2020 stond het college van Heerhugowaard op het punt om een vergunning te verlenen voor een bouwplan met appartementen, zorgwoningen en commerciële ruimte. Uiteindelijk is deze vergunning nooit verleend, omdat de toenmalige ontwikkelaar niet tot overeenstemming kon komen met de eigenaar van de percelen.



*Afbeelding: weergave van de projectlocatie waarop de projectlocatie met een blauwe stippellijn is omkaderd*



*Afbeelding: globale duiding plangebied*

In 2021 heeft ontwikkelaar Henselmans de plannen opgepakt, zijn de plannen wat gewijzigd ten opzichte van het voorgaande plan (geen commerciële ruimte en meer woningen) en zijn er voor zover noodzakelijk nieuwe onderzoeken gedaan.
Momenteel ligt een complete aanvraag omgevingsvergunning voor.
Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aanvraag niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

Aan de hand van verschillende componenten wordt 'een goede ruimtelijke ordening' al dan niet vastgesteld. Factoren die meespelen kunnen bijvoorbeeld verkeersbewegingen die toenemen, geluid(soverlast), luchtkwaliteit en de natuur zijn.

Realisering is mogelijk middels een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Hieronder een impressie van het bouwinitiatief van Henselmans projectontwikkeling. Overige impressies zijn als bijlage toegevoegd.



## Beoogd effect

- *Raad aan zet bij deze omgevingsvergunningprocedure*

Zonder een verklaring van geen bedenkingen kan het bevoegd gezag geen omgevingsvergunning verlenen. Door middel van deze procedurele stap geeft de raad aan het college de bevoegdheid de vergunning verder af te handelen (ter inzage leggen van het ontwerpbesluit, eventueel zienswijzen te behandelen en de omgevingsvergunning te verlenen dan wel weigeren).

- *Realisatie extra woningen*

Met dit project wordt ook nog eens een aanvullend woningaanbod in de vorm van in totaal 39 appartementen in het 'oude centrum' van Heerhugowaard gerealiseerd met de volgende verdeling:

- 12 koopappartementen in de prijscategorie van € 312.000 tot 348.500,--;
- 12 huurappartementen in de middeldure-, dure categorie (vrije sector);
- 15 appartementen voor cliënten van Esdégé Reigersdaal.

## Kader

*Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo*
Medewerking kan worden verleend door een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken van de regels ruimtelijke ordening op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide Wabo procedure) af te geven. De aanvraag dient te worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt gemotiveerd waarom de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing wordt onder andere gemotiveerd waarom het aanvaardbaar is van de bouw- en gebruiksregels in het geldende bestemmingsplan af te wijken. De ruimtelijke onderbouwing is gereed en toegevoegd als bijlage.

*Artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor)*
In dit artikel is bepaald dat de gemeenteraad voor dit type aanvraag een verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) op grond van artikel 2.27 Wabo moet afgeven voordat het college van B&W een omgevingsvergunning kan verlenen.

*Raadsbesluit RB2016103*
De gemeenteraad van Heerhugowaard heeft bij het raadsbesluit RB2016103 d.d. 20 december 2016 categorieën van gevallen benoemd waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen bij de gemeenteraad hoeft te worden gevraagd.
Eén van de categorieën is:

a. het oprichten van woningen tot en met 15 wooneenheden, ongeacht de afmetingen van deze objecten, binnen bestaand bebouwd gebied;

of

- als het plan afwijkt van de categorieën die de gemeenteraad heeft vastgesteld, kan er toch geen Vvgb nodig zijn indien de aanvraag omgevingsvergunning waarbij de activiteit op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo om overeenstemming is met het door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijk beleid zoals een structuurvisie ingevolge de Wet ruimtelijke ordening en/of gebiedsvisie en/of een daarmee vergelijkbaar document

## Motivering per besluitpunt

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, maar niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Voor dit bouwplan dient een Vvgb bij de gemeenteraad van Dijk en Waard te worden gevraagd, omdat

- dit een bouwplan voor 39 woningen betreft waardoor a. niet van toepassing is;
- deze locatie is opgenomen in een ruimtelijke visie Beukenlaan uit 2007. Deze visie is destijds vastgesteld door de gemeenteraad van Heerhugowaard. Deze visie is echter inmiddels gedateerd en niet van de gemeente Dijk en Waard.
  Bovenal zijn voor deze locatie geen concrete ruimtelijke uitgangspunten opgenomen. Bovenstaande heeft het college doen besluiten dat de uitzonderingsregel voor dit bouwinitiatief niet opgaat en dat toch een verklaring van geen bedenkingen wordt gevraagd van de gemeenteraad van Dijk en Waard.

Medewerking verlenen aan de afwijkingsprocedure voor dit plan kan, omdat:

1. Uit de aan dit voorstel toegevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan op alle te onderzoeken punten niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2. Communicatie met de omgeving
   Dit bouwplan is in een vroegtijdig stadium gepresenteerd aan de omgeving. Er zijn geen opmerkingen gemaakt.
   Onlangs heeft de ontwikkelaar op 10 mei jl. een tweede informatiebijeenkomst gehouden, waarbij het hoofdzakelijk ging over de geplande bouwactiviteiten, bouwplaats inrichting, planning, opname belendingen etc. Tijdens deze bijeenkomst was er wederom een goede opkomst van alle direct omwonenden, waaronder Esdégé en kinderdagverblijf. De

ontwikkelingen zijn positief ontvangen en iedereen was positief dat er eindelijk iets gaat gebeuren.

3. Parkeren
   De oplossing voor het parkeren is passend binnen het bestemmingsplan 'Wonen en parkeren'. De op basis van dat bestemmingsplan geldende parkeernormen voor deze ontwikkeling zijn toegepast. Dat leidt tot een extra parkeervraag van 38 plaatsen. De ontwikkelaar legt 21 parkeerplaatsen in de Lindenlaan aan.
   Bovendien heeft de ontwikkelaar onderzoek gedaan naar de huidige parkeerdruk in de omgeving. Op basis daarvan is beoordeeld hoeveel restcapaciteit er nog is in de omgeving (Lindenlaan en Lindeboomplein). Daaruit blijkt dat de 17 resterende plaatsen opgevangen kunnen worden in deze straten. De toekomstige parkeerdruk door de beoogde ontwikkeling aan de Lindenlaan neemt toe, maar blijft onder de maximaal geaccepteerde parkeerdruk (85% bezetting).
   Het college kan instemmen met deze parkeeroplossing, omdat met deze ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd. Meer informatie is terug te vinden in het parkeeronderzoek Lindenlaan en omgeving(bijlage 5);

4. Duurzaamheid en klimaatadaptatie
   Er wordt voldaan aan de wettelijke verplichtingen die er bestaan t.a.v. duurzaamheid, waaronder met name BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) en Bouwbesluit.
   In het plan zit ook de opgave voor het herinrichten van de openbare ruimte. Hier wordt naast parkeergelegenheid aandacht besteed aan het inrichten van het openbaar gebied met plantvakken, bomen en een groene ruimte tussen de bouwblokken. Meer informatie is terug te vinden in het bijgevoegde inrichtingsvoorstel omgeving De Nieuwe Linden van 21 april 2022 (bijlage 6).

## Kanttekeningen en risico's

1. Indien de gemeenteraad besluit geen verklaring van geen bedenkingen af te geven, dient de gemeenteraad uiteindelijk te besluiten over de omgevingsvergunning. Dit leidt tot een onwenselijk vertraging in de vergunningprocedure;
2. Indien de gemeenteraad besluit meer of aanvullende informatie nodig te hebben van het college over dit bouwplan, levert dit een onwenselijke vertraging op in de vergunningprocedure.

## Alternatieven

Een alternatief plan is niet aan de orde. Het plan is reeds door de welstandscommissie beoordeeld en akkoord bevonden.

## Samenwerking en participatie

Het betreft een initiatief van een ontwikkelaar. De gemeente faciliteert de ontwikkelaar in het te doorlopen vergunning traject en de voorbereiding hiervan. Dit heeft in onderling overleg plaatsgevonden. De gemeente beoordeelt in samenwerking met de omgevingsdienst OD-NHN de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing, de (milieukundige) onderzoeken en het parkeeronderzoek en geeft advies.
In voorbereiding op indiening van deze aanvraag heeft ontwikkelaar een informatieavond gehouden. Zie ook onder het kopje communicatie.

## Heeft het voorstel financiële gevolgen?

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen, omdat met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst wordt afgesloten. Kosten voor de inrichting van de openbare ruimte, het bouw- en woonrijp maken zijn geheel voor rekening van de ontwikkelaar.
Voor de behandeling van de vergunningaanvraag worden leges conform de legesverordening geheven.

## Communicatie

Op 15 september 2021 heeft een informatieavond plaatsgevonden, er waren 6 aanwezigen die allen enthousiast waren. Later in het besluitvormingstraject wordt een ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

## Uitvoering

Zodra de raad een besluit heeft genomen over de ontwerp Vvgb wordt een ontwerpbesluit omgevingsvergunning met de ontwerp Vvgb ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage periode kunnen zienswijzen worden ingediend.
Indien zienswijzen worden ingediend, worden deze met een nota van beantwoording van zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad betrekt de zienswijzen bij hun besluitvorming over de definitieve Verklaring van geen bedenkingen.
Nadat de definitieve Vvgb is afgegeven en de bouwaanvraag voldoet aan alle vereisten wordt de omgevingsvergunning verleend.

## Bijlagen ter informatie

1. Impressies bouwplan De Nieuwe Linden
2. Ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende (milieu)onderzoeken
3. Situatietekening bestaand;
4. Situatietekening gewijzigd;
5. Parkeeronderzoek Lindenlaan en omgeving;
6. Inrichtingsvoorstel omgeving De Nieuwe Linden d.d. 21 april 2022;
7. Aanvraagformulier omgevingsvergunning.

# RAADSBESLUIT

| | |
|---|---|
| **Onderwerp:** | Verklaring van geen bedenkingen voor bouwplan De Nieuwe Linden in Heerhugowaard |
| **Zaaknummer:** | 0000263005 |
| **Datum raadsvergadering:** | *21 juni 2022* |
| **Agendapunt:** | *9.b.1* |

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op:

artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

besluit:

1. Middels dit besluit een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (verder ontwerp-vvgb) af te geven voor de door burgemeester en wethouders voorgenomen afgifte van een omgevingsvergunning voor het realiseren van 39 appartementen aan de Lindenlaan om, in het geval er **geen** zienswijzen worden ingediend, de ontwerp-vvgb te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen en de afhandeling van de omgevingsvergunning aan het college van burgemeester en wethouders te mandateren. De aanvraag omgevingsvergunning komt dan niet terug in een latere raadsvergadering.
2. om, in geval er **wel** zienswijzen worden ingediend, de nota van beantwoording van zienswijzen ter beoordeling aan de gemeenteraad voor te leggen. De gemeenteraad betrekt de zienswijzen bij het al dan niet afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 21 juni 2022

| | |
|---|---|
| De griffier, | De voorzitter, |
| B.M.M. (Bregje) de Jong | dr. J.P. (Peter) Rehwinkel |