Raadsvergadering:	01 nov 2022
Besluit:	aangenomen
Stemverklaring:	CDA, BVNL, VVD en PvdA
Voor:	DOP, LDW, VVD, SDW, D66, GL, CDA, PvdA, CU en ADW
Tegen	BVNL

DIJK EN WAARD VOORSTEL

Zaaknummer: 000377801
Onderwerp: Ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen woningbouwproject Krusemanlaan Noord
Datum raadsvergadering: 01 november 2022
Agendapunt: 6b

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

Publiekssamenvatting

Het college is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 79 sociale huurwoningen aan De Klamp in Heerhugowaard. Het woningbouwproject is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied. Aan de aanvraag kan uitsluitend worden meegewerkt met toepassing een uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en nadat de gemeenteraad voor dit afwijkende gebruik een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft afgegeven.
Het college stelt de raad daarom voor de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor dit woningbouwproject in procedure te brengen. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpomgevingsvergunning zullen gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen indienen.
Indien er geen zienswijzen worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, wordt de ontwerpverklaring beschouwd als een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Indien er wel zienswijzen worden ingediend dan nemen de raad en het college daarna een definitief besluit op deze aanvraag om omgevingsvergunning met in achtneming van de zienswijzen.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. een ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen (verder ontwerpbesluit-vvbg) af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen verlening van een omgevingsvergunning voor het realiseren van het woningbouwproject Krusemanlaan Noord (met 79 woningen) in Heerhugowaard en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan Buitengebied 2014;
2. om, in het geval er geen zienswijzen worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, het ontwerpbesluit-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.

Inleiding

Door het college van Heerhugowaard is in 2021 een aantal locaties in Heerhugowaard aangewezen als Urgentielocaties Sociale Woningbouw. Dit zijn locaties in eigendom van de gemeente waar samen met de corporaties Woningstichting Woonwaard en Woonstichting Langedijk sociale huurwoningen ontwikkeld worden.
De keuze hiervoor komt voort uit het grote tekort aan sociale huurwoningen voor allerlei woningzoekenden, waaronder jongeren, spoedzoekers, uitstromers vanuit het Pact Wonen met

ondersteuning en statushouders. Gelet op de grote behoefte hieraan is er nadrukkelijk onderzocht op welke wijze de ontwikkeling kan worden versneld ten opzichte van een regulier ontwikkelingsproces, onder meer door toepassing van modulaire flexibele woonconcepten.

Voor de Urgentielocatie Krusemanlaan Noord, gelegen aan De Klamp in Heerhugowaard is nu een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 79 sociale huurwoningen (59 modulaire appartementen en 20 modulaire grondgebonden woningen).
Op 24 mei en 7 juni 2022 heeft de raad voor de ontwikkeling van dit project de startnotitie Urgentielocatie Krusemanlaan Noord vastgesteld en besloten een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Het woningbouwproject is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied 2014. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het project voorzien van een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken. Deze onderbouwing met bijlagen waarin e.e.a. nader is toegelicht met betrekking tot de ruimtelijke gevolgen van dit project is als bijlage bij het voorgenomen besluit gevoegd en maakt hiervan integraal onderdeel uit. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aanvraag niet in strijd is met een ‘goede ruimtelijke ordening’.

De bouwlocatie Krusemanlaan Noord wordt begrensd aan de noordzijde door de spoorlijn Heerhugowaard – Hoorn, aan de oostzijde door de N 194 (Kamerlingh Onnesweg), aan de zuidzijde door de Krusemanlaan en aan de westzijde door de bebouwingsrand van de Schilderswijk. Het ontwikkelen van een nieuwe woonbuurt is op deze locatie is mogelijk omdat deze ligt tussen de Schilderswijk en de begraafplaats en daarmee aansluit bij bestaande bebouwing (Schilderswijk en kliniek De Rotonde). Door deze enigszins verscholen ligging heeft de nieuwe bebouwing geen negatieve ruimtelijke effecten op het aangrenzende open landschap. Daarnaast ligt de buurt direct aan de Krusemanlaan waardoor er, behoudens de aansluiting op de bestaande weg, geen extra infrastructuur hoeft te worden aangelegd.
Het project is o.a. getoetst aan de vereisten van externe veiligheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, natuur (stikstof), flora en fauna, milieuzonering, waterbeheer en archeologie. Om te voldoen aan het bepaalde in de Wet geluidhinder wordt gelijktijdig met het besluit op de omgevingsvergunning door ons college een hogere waarde besluit geluidhinder vanwege het wegverkeerslawaai van de Krusmanlaan genomen. Er vindt watercompensatie plaats door een gedeeltelijke verbreding van de nabijgelegen Oostertocht. Het Hoogheemraadschap is hiermee akkoord.
Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische, archeologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project.

<u>Procedure</u>
Het project is dus in strijd met het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied 2014.
Medewerking kan worden verleend door verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen, uitvoeren werkzaamheden 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 (Wabo).
In artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) op grond van artikel 2.27 Wabo moet afgeven voordat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kunnen verlenen.
Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor is het mogelijk dat de gemeenteraad een lijst met categorieën van gevallen aanwijst waarin een verklaring van geen bedenkingen alsnog niet is vereist.
De raad heeft op 20 december 2016 voor specifiek omschreven ruimtelijke plannen een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Dit onderhavige project valt daar echter

niet onder, waardoor de raad voor dit project dient te besluiten over het al dan niet verlenen van een verklaring van geen bedenkingen.

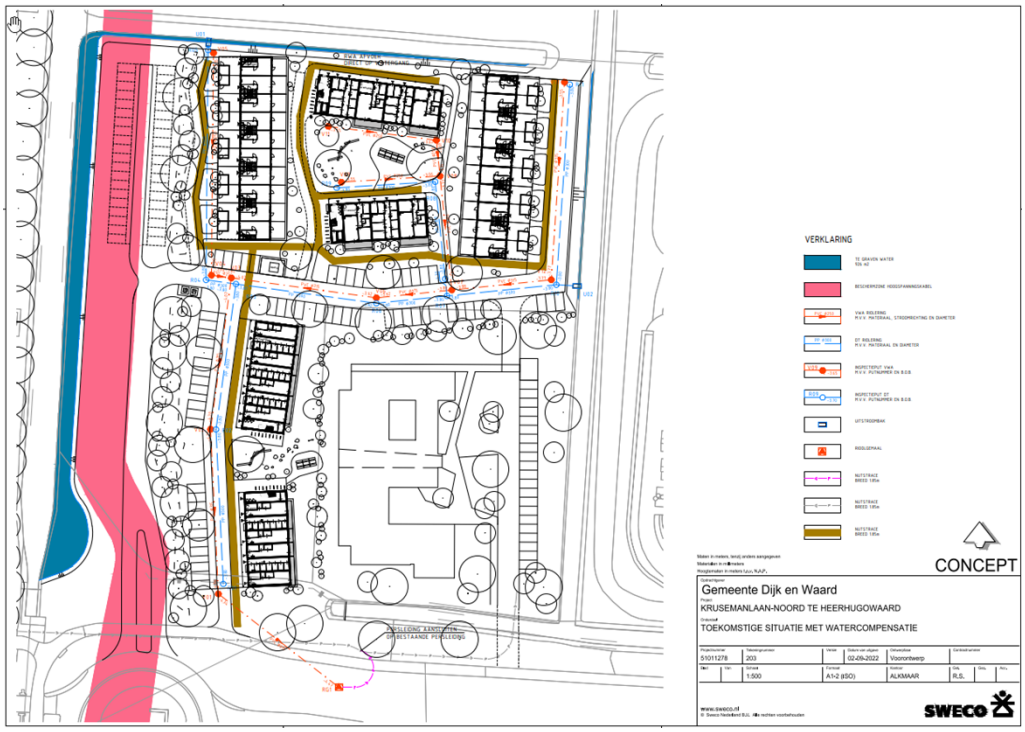
Deze omgevingsvergunning wordt voorbereid door toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). Dit betekent dat het ontwerp-vvgb gedurende zes weken ter inzage dient te liggen. Binnen die termijn kunnen zienswijzen door een ieder worden ingediend. Gelijktijdig wordt het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidshinder ter inzage gelegd.

Het college verzoekt de raad een ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het project Krusemanlaan Noord Waard waarna de ter inzage legging van de ontwerpbesluiten kan plaatsvinden.
Indien er geen zienswijzen worden ingediend wordt de raad verzocht in te stemmen met afgeven van een definitieve vvgb en het college daartoe te mandateren voor de verdere afhandeling. Zo wordt een kortere doorlooptijd van de procedure behaald zonder dat dit ten koste gaat van een juridisch juiste afwikkeling. En kan het college de omgevingsvergunning dan direct daarna verlenen. De planning is namelijk zo dat de sociale huurwoningen zeer kort na productie met een omgevingsvergunning kunnen worden gebouwd.
Vertraging in deze procedure is niet gewenst, omdat dit kan leiden tot extra kosten. Hierbij is te denken aan kosten voor de opslag van woningen of onderdelen daarvan en dubbele transportkosten.
Indien er wel zienswijzen worden ingediend zal het plan met afweging van de ingediende zienswijzen ter definitieve besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd.

<u>Omgevingsverordening NH2020</u>
Het projectgebied is gedeeltelijk gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Het realiseren van stedelijke functies, zoals het voorliggende project, mag niet in strijd zijn met de provinciale Omgevingsverordening NH2020. Het project dient te voldoen aan zogenaamde instructieregels qua ruimtelijke inpassing. Gezien de ruimtelijke onderbouwing voldoet het project aan de voorwaarden van de Omgevingsverordening NH2020. Dat is ook toegelicht in provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling. Onderdeel van deze uitgebreide voorbereidingsprocedure is dat gelijktijdig met de procedurele stap van de terinzagelegging dit eveneens ter beoordeling wordt voorgelegd aan de Provincie. De definitieve reactie van de Provincie wordt eveneens meegenomen in de definitieve besluitvorming van dit project.



Afbeelding: indicatieve ligging projectgebied (rood omkaderd) (bron: Google earth)



Afbeelding: inrichting projectgebied

Beoogd effect

- Raad aan zet bij deze omgevingsvergunningprocedure

Zonder een verklaring van geen bedenkingen van de raad kan het bevoegd gezag geen omgevingsvergunning verlenen. Onderdeel van de procedure is het ter inzage leggen van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidshinder, zodat een ieder zienswijzen kan indienen tegen het project.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, dan wordt de ontwerpverklaring beschouwd als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

- Realisatie sociale huurwoningen

Met dit project worden 79 sociale huurwoningen gerealiseerd

Kader

- Bestemmingsplan Buitengebied
- Bestemmingsplan Wonen en parkeren
- Inpassingsplan Netuitbreiding Kop van Noord-Holland - herstelbesluit II
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Besluit omgevingsrecht
- Omgevingsverordening NH2020
- Wet geluidhinder

Motivering per besluitpunt

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

1. een ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen (verder ontwerpbesluit-vvbg) af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen verlening van een omgevingsvergunning voor het realiseren van het woningbouwproject Krusemanlaan

Noord (met 79 woningen) in Heerhugowaard en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan Buitengebied 2014

1.1. De verklaring van geen bedenkingen kan op grond van artikel 6.5 van het Besluit Omgevingsrecht slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Daartoe is geen reden.
Het woningbouwproject is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied 2014, maar niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische, archeologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project. Het project draagt bij in de behoefte aan sociale woningbouw in Dijk en Waard.

1.2. Parkeren - het parkeren is passend binnen het bestemmingsplan 'Wonen en parkeren'. In het projectgebied zijn 94 parkeerplaatsen beschikbaar. De op basis van dat bestemmingsplan geldende parkeernormen voor deze ontwikkeling zijn toegepast.

1.3 Communicatie met de omgeving - dit woningbouwproject is gepresenteerd aan de omgeving middels een informatieavond, die bezocht werd door ca. 15 personen. Er zijn geen noemenswaardige opmerkingen gemaakt tegen het project.

1.4. 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 project zit ook de opgave voor het inrichten van de openbare ruimte. Hier wordt naast het realiseren van groene parkeerplaatsen aandacht besteed aan het inrichten van het openbaar gebied met plantvakken, bomen en een groene ruimte tussen de bouwblokken.

1.5 Gelet op betrokken belangen kan in alle redelijkheid en billijkheid niet worden gesteld dat belangen van derden met de uitvoering van dit plan worden geschaad. De gemeenteraad wordt verzocht voor dit project een (ontwerpbesluit-)vvgb te verlenen.

2. om, in het geval er geen zienswijzen worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, het ontwerpbesluit-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.

2.1. Indien er geen zienswijzen worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, dan wordt de ontwerpverklaring aangemerkt als een definitieve verklaring van geen bedenkingen. De aanvraag omgevingsvergunning komt dan niet terug in de raad. Dit verkort tevens de proceduretijd.
Indien er wel zienswijzen worden ingediend, worden deze aanvraag omgevingsvergunning 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. Pas daarna kan ons college een definitief besluit nemen op de aanvraag omgevingsvergunning.

Kanttekeningen en risico's

1. Indien de gemeenteraad besluit aanvullende informatie nodig te hebben van het college over dit woningbouwproject en nog niet tot besluitvorming over gaat, levert dit een onwenselijke vertraging op in de vergunningprocedure.
2. Indien de gemeenteraad besluit geen ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen en deze te weigeren, dan zal het college uiteindelijk de omgevingsvergunning weigeren en kunnen de 79 sociale huurwoningen niet worden gerealiseerd.

Alternatieven
Een alternatief plan is niet aan de orde. Het plan is reeds getoetst aan stedenbouwkundige, planologische, archeologische en milieutechnische aspecten en/of regelgeving. Er zijn geen bezwaren tegen de uitvoering van dit project.
Het uitwerken van een alternatief project heeft tot gevolg dat de uiteindelijke realisatie een enorme vertraging oploopt. Dit omdat het alternatieve project opnieuw beoordeeld dient te worden aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Samenwerking en participatie
Woningstichting Woonwaard, Woonstichting Langedijk en de gemeente Dijk en Waard ontwikkelen gezamenlijk het woningbouwproject.
Zij hebben voor omwonenden op 31 augustus jl. een informatieavond gehouden en waarbij ca. 15 personen deze avond hebben bezocht. Het omgevingsbeeld is dat de omwonenden geen bezwaren hebben tegen woningbouw op deze locatie. Ook op eerdere schriftelijke kennisgevingen is niet gereageerd.
Zie ook onder het kopje communicatie.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?
De kosten en opbrengsten van de ontwikkeling van de locatie Krusemanlaan Noord worden verwerkt in de grondexploitatie voor deze locatie.
Voor de behandeling van de vergunningaanvraag worden leges conform de legesverordening geheven.

Communicatie
In het kader van deze uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt het ontwerp-vvgb, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en ontwerpbesluit hogere waarden geluidshinder gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen.

Uitvoering
Nadat de raad een besluit heeft genomen over het ontwerpbesluit-vvgb wordt het ontwerp ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage periode kan een ieder zienswijzen indienen.
Indien er geen zienswijzen worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, dan wordt het ontwerpbesluit-vvgb aangemerkt als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.
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.
Pas nadat de definitieve vvgb is afgegeven en de bouwaanvraag voldoet aan alle vereisten wordt de omgevingsvergunning verleend.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit
0000377801 - aanvraagformulier omgevingsvergunning
0000377801 - ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende (milieu)onderzoeken
0000377801 - tekeningen appartementen gebouwen A B D E .pdf
0000377801 - tekeningen woningen blok C en blok F.pdf

Bijlagen ter informatie
-

RAADSBESLUIT

Onderwerp: ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen woningbouwproject Krusemanlaan Noord
Zaaknummer: 0000377801

Raadsvergadering: 01 november 2022
Agendapunt: 6b

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

besluit:

1. een ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen (verder ontwerpbesluit-vvbg) af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen verlening van een omgevingsvergunning voor het realiseren van het woningbouwproject Krusemanlaan Noord (met 79 woningen) in Heerhugowaard en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan Buitengebied 2014;
2. om, in het geval er geen zienswijzen worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, het ontwerpbesluit-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.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 01 november 2022

De griffier, De voorzitter,