

Zaaknummer:	00001056383
Onderwerp:	Vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22E Urban Connection Heerhugowaard
Datum raadsvergadering:	<i>Invullen door de griffie</i>
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Het TAM-omgevingsplan Urban Connection maakt de herontwikkeling mogelijk van een braakliggend perceel aan de J. Duikerweg te Heerhugowaard met maximaal 148 appartementen, waarvan 65 koopwoningen en 83 sociale huurwoningen en maximaal 1.000 m² aan bedrijfsruimten. Met het TAM-omgevingsplan wordt het Omgevingsplan Dijk en Waard voor de locatie gewijzigd, waarmee de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. Het TAM- Omgevingsplan, met planidentificatie Hoofdstuk 22E Urban Connection Heerhugowaard” met IMRO-nummer “NL.IMRO.1980.TAM22EURBANCNCTHHW-VA01 ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen financiële regels in het TAM-omgevingsplan op te nemen;
3. Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 14 juli 2024.

Inleiding

Het TAM-omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel op grond van de Omgevingswet. Het gemeentebestuur van Dijk en Waard zet deze maatregel in om ontwikkelingen soepel door te kunnen laten gaan vanuit het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening naar de nu vigerende Omgevingswet. De aanleiding voor het opstellen van dit omgevingsplan is het voornemen om op deze locatie woningbouw te realiseren met bijbehorende voorzieningen in de plint. Op 16 juli 2024 heeft het college besloten om een koop- en ontwikkelingsovereenkomst aan te gaan met corporatie Woonwaard en een koop- en ontwikkelingsovereenkomst aan te gaan met Bot Bouw B.V. voor de locatie Urban Connection aan de J. Duikerweg te Heerhugowaard. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd met een collegebericht, Het plangebied aan de J. Duikerweg is in de huidige situatie onbebouwd. Het programma bestaat uit 148 appartementen waarvan 83 sociale huurwoningen en 65 koopwoningen.



Artist impression beoogde ontwikkeling

De gebruiksoppervlakte van de woningen varieert tussen de 30m² en 120m². De gebouwen worden deels ontsloten via een corridorontsluiting (portiek) en deels via een galerijontsluiting. Voor de plint wordt ingezet op een multifunctioneel karakter met een diversiteit aan functies. Hierbij kan worden gedacht aan dienstverlening, kantoren en creatieve (maak)industrie, maatschappelijke- en zorgfuncties, ondergeschikte detailhandel en ondersteunende daghoreca. Het TAM-IMRO omgevingsplan heeft in de periode van 22 februari – 4 april 2025 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook bestaat er geen aanleiding om het plan ambtshalve aan te passen. Het plan is gereed om door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

Beoogd effect

De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Dijk en Waard. Het toekomstige gebruik als wonen is in strijd met het bestemmingsplan. Met voorliggend omgevingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt. Dit draagt bij aan de ambitie uit het coalitieakkoord met betrekking tot het realiseren van 10.000 woningen in Dijk en Waard. Het plan sluit aan bij de afspraken die in de regio (woonakkoord regio Alkmaar) zijn gemaakt met betrekking tot de realisatie van een divers woningaanbod.

Kader

- Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard: de ontwikkeling levert een bijdrage door het toevoegen van woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt voorzien in een gevarieerd aanbod, waaronder sociale huurwoningen en woningen in het betaalbare segment. De dichtheid van wonen en werken op bedrijventerrein Beveland wordt vergroot.
- Woonvisie: Met het voorliggende plan wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van de opgaven en ambities uit de woonvisie. Het woningaanbod in het plan is divers en is voor een belangrijk deel gericht op kleine huishoudens, starters en tweeverdieners. De 65 koopwoningen bestaan voornamelijk uit twee en drie kamer woningen. De 83 sociale huurwoningen zullen worden verhuurd door Woonwaard.
- Strategie De Boulevard: In dit strategiedocument is aangegeven dat wonen alleen onder voorwaarden passend is op Beveland. Aangegeven is dat indien wonen in de toekomst wenselijk is op Beveland, dan zal dit te allen tijde gaan om gestapelde woonvormen, bij voorkeur gericht op combinaties van doelgroepen en inkomensklassen. De gemeente zet in op het verbeteren van de vindbaarheid van het gebied en het sterker uitdragen van de

identiteit van het gebied. Een landmark aan de zuidzijde van Beveland kan de identiteit en de oriëntatie van het gebied en/of de stad markeren

Argumenten per beslispunt

1. *Het TAM- Omgevingsplan, met planidentificatie Hoofdstuk 22E Urban Connection Heerhugowaard” met IMRO-nummer “NL.IMRO.1980.TAM22EURBANCNCTHHW-VA01 ongewijzigd vast te stellen.*

Het TAM-IMRO omgevingsplan heeft in de periode van 22 februari – 4 april 2025 voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook bestaat er geen aanleiding om het plan ambtshalve aan te passen. Uit het omgevingsplan en de daarbij behorende onderzoeken blijkt dat er sprake is van ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (art.4.2 lid 1 Ow). Het plan is gereed om door de gemeenteraad te worden vastgesteld (art. 2.4 Ow).

2. *Geen financiële regels in het TAM-omgevingsplan op te nemen.*

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14

Omgevingsbesluit. Uit artikel 13.13 lid 3 Ow volg dat publiekrechtelijk kostenverhaal is uitgesloten als het kostenverhaal al contractueel is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de ontwikkelaar. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van nadeelcompensatie. Hiervoor is een overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd

3. *Te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum 14 juli 2024.*

Bij de vaststelling van het TAM - omgevingsplan dient te worden aangegeven welke ondergrond voor de digitale verbeelding is gebruikt. Voor het beschikbaar stellen van de ontwerpbesluiten en besluiten met gebruik van een technische standaard als bedoeld in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 is het recht zoals dat gold voor 1 januari 2024 nog van toepassing op basis van het Besluit elektronische publicaties.

Kanttelingen en risico's

Hoewel er geen zienswijzen zijn ingediend, bestaat er voor belanghebbenden wel een mogelijkheid om tegen het vastgestelde TAM- omgevingsplan in beroep te gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Alternatieven

Het ontwerp TAM-omgevingsplan gaat over de planologisch-juridische regeling voor een concreet initiatief op de planlocatie. De ontwikkelaar heeft een plan voorgesteld dat past binnen de

gemeentelijke beleidskaders en waarvan de uitvoerbaarheid middels onderzoek is aangetoond. Er is geen reden om andere alternatieven te onderzoeken.

Samenwerking en participatie

Het plan is vroegtijdig gedeeld met alle benodigde overlegpartners en verschillende disciplines binnen de gemeente. Vervolgens is bij de omgevingstafel afgestemd aan welke aspecten het plan moet voldoen. Op 27 februari 2025 is tijdens de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan een informatieavond gehouden voor belanghebbenden en andere belangstellenden. Tijdens de termijn van terinzagelegging bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen, waarvan geen gebruik is gemaakt.

Financiën

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de ontwikkelaar van het bouwplan. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van nadeelcompensatie. Hiervoor is een overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl, Het TAM- omgevingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld op de website regels op de kaart: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>. Analoge stukken worden op het gemeentehuis ter inzage gelegd.

Uitvoering

De vaststelling van het omgevingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Tegelijk met de bekendmaking geeft de gemeente kennis van de terinzagelegging van de bijbehorende stukken. Een wijziging van het omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waar de gemeente het vaststellingsbesluit bekend heeft gemaakt. Tevens start een beroepstermijn van 6 weken bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22^E Urban Connection Heerhugowaard” met IMRO-nummer “NL.IMRO.1980.TAM22EURBANCNCTHHW-VA01”

Bijlagen, ter informatie

1. Infographic: Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) IMRO2012