RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	0000921910
Onderwerp:	TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22C Woonontwikkeling Westpoort Heerhugowaard”
Datum raadsvergadering:	24 juni 2025
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Met het TAM-omgevingsplan wordt het Omgevingsplan Dijk en Waard voor de planlocatie Westpoort te Heerhugowaard gewijzigd, waarmee de woningbouw voor maximaal 500 woningen binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt. Met het voorliggende plan wordt een groot aantal betaalbare woningen gerealiseerd. In het beeldkwaliteitsplan wordt de beoogde omgevingskwaliteit van het woongebied vastgelegd.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. Het TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22C Woonontwikkeling Westpoort Heerhugowaard” met IMRO nummer “NL.IMRO.1980.TAM22CWESTPOORTHHW-VA01” gewijzigd vast te stellen en vrij te geven voor publicatie.
2. De beantwoording van de zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen vast te stellen conform de bijgevoegde reactienota.
3. Geen financiële regels in het TAM-omgevingsplan op te nemen.
4. Geen milieueffectrapportage vast te stellen.
5. Het “Beeldkwaliteitsplan Westpoort Heerhugowaard” gewijzigd vast te stellen.
6. 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

De aanleiding voor het opstellen van een TAM-omgevingsplan is het voornemen om op de planlocatie Westpoort in Heerhugowaard een woonontwikkeling mogelijk te maken.
Het TAM-omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel uit de nieuwe 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.

Westpoort is een groot open terrein wat zich aan de westzijde van Heerhugowaard bevindt. Het gebied wordt begrensd door de spoorlijn (met de treinverbindingen Amsterdam – Den Helder en Alkmaar – Hoorn) in het noorden, de N242 in het westen, de Westtangent in het zuiden en de Abe Bonnemaweg in het oosten. Westpoort is gemeentelijk eigendom en is op dit moment in gebruik als grasland. De locatie was een paar jaar geleden in beeld als locatie voor het nieuwe ziekenhuis van de Noordwest Ziekenhuisgroep als vervanging van het voormalig Medisch

Centrum Alkmaar en ook als zodanig bestemd in het bestemmingsplan Westpoort. Deze plannen vonden wegens financiële redenen geen doorgang. Daardoor zijn de gronden binnen Westpoort beschikbaar gekomen voor een nieuwe invulling. De nieuwe invulling bestaat uit een woongebied met een diversiteit aan woningen. Het gebied wordt omringd door water en in het woongebied zelf zal veel aandacht zijn voor klimaatadaptiviteit door middel van onder andere het toepassen van wadi's en een groene inrichting. Het aantal woningen is gemaximaliseerd op 500. De wijziging van het Omgevingsplan Dijk en Waard middels het TAM-omgevingsplan maakt de voorgenomen woningbouw in het plangebied planologisch mogelijk.

Westpoort is onderdeel van deelgebied 2D: 'Nieuwe woonwijken'. Deze indeling is vastgelegd in de Nota ruimtelijke kwaliteit Dijk en Waard 2022, waarin Westpoort wordt genoemd naast andere uitbreidingslocaties. Voor de nieuwe woonwijken is de beoordeling van ruimtelijke kwaliteit van toepassing. De huidige Nota Ruimtelijke Kwaliteit Dijk en Waard 2022 is te algemeen om een hoogwaardige invulling van de locatie te garanderen. Voor de ontwikkeling van Westpoort is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient na vaststelling als flexibel toetsingskader (welstandscriteria) voor de aan te vragen omgevingsvergunningen voor de realisatie van de woningen en zal onderdeel gaan uitmaken van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In de regels van het TAM-omgevingsplan "Hoofdstuk 22C Woonontwikkeling Westpoort Heerhugowaard" is een dynamische verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Wanneer het beeldkwaliteitsplan nadien wijzigt is via een dynamische verwijzing ook de 'rechtsopvolger' via de regels gekoppeld.

Voor het aspect stikstof is een onderzoek uitgevoerd door Sweco, waaruit is geconcludeerd dat zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) brengt hierover normaliter advies uit, maar de OD is van mening dat de beoogde ontwikkeling onderdeel is van een bredere, samenhangende ontwikkeling in de gemeente, waarvoor een milieueffectrapportage (MER) verplicht zou zijn.
De gemeente deelt deze visie niet en is van mening dat de verschillende ontwikkelingen op een organische manier en los van elkaar tot stand zijn gekomen. Het gaat hier om een organische gebiedsontwikkeling die gebaseerd is op samenhangende gebiedsvisies in dit gebied.
Dit houdt in dat, verspreid over soms tientallen jaren, projecten al dan niet tot ontwikkeling komen. De projecten kunnen daarom niet vooraf als één grootschalige ontwikkeling met een gezamenlijke milieubelasting worden beoordeeld. Sweco volgt deze lijn ook.

Het ontwerp TAM omgevingsplan heeft vanaf 17 augustus 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze reacties hebben geen aanleiding gegeven tot wijziging, zoals verder uiteengezet in de reactienota, die is bijgevoegd als bijlage 5. Er zijn echter enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, zoals verder toegelicht in de reactienota.

Beoogd effect

Het voorliggende TAM-omgevingsplan maakt een woonontwikkeling mogelijk voor maximaal 500 woningen. 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. Het beeldkwaliteitsplan zorgt voor een flexibel toetsingskader voor de aan te vragen omgevingsvergunningen en het waarborgt de beoogde omgevingskwaliteit.

Kader

Het voorstel is gebaseerd op de Omgevingswet. Het plan draagt bij aan de omgevingsvisie en de woonvisie door duurzaam en binnenstedelijk te bouwen en betaalbare woningen te realiseren. Verder zijn voor Westpoort meerdere kaderstellende documenten van toepassing:

- Aanvraag en beschikking Woningbouwimpuls subsidie
- Kansenkaarten voor Westpoort
- Globaal Ruimtelijke Verkenning
- Grondexploitatie Westpoort

Argumenten per beslispunt

1. Het TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22C Woonontwikkeling Westpoort Heerhugowaard” met IMRO nummer “NL.IMRO.1980.TAM22CWESTPOORTHHW-VA01” gewijzigd vast te stellen en vrij te geven voor publicatie
    a. In het TAM-omgevingsplan zijn alle onderzoeken die benodigd zijn voor de uitvoering van het planvoornemen uitgevoerd. De onderzoeken laten zien dat sprake is van een uitvoerbaar planvoornemen voor woningbouwontwikkeling.
    b. Met het voorliggende plan wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van de ambities uit de Woonvisie. Het heeft hierbij voornamelijk raakvlakken met duurzaam wonen en het fysiek domein. De woningen worden gasloos en duurzaam gebouwd, conform de eisen van het Bouwbesluit en BENG (bijna energieneutraal). Daarnaast wordt aangesloten bij de ambitie om binnenstedelijk bouwen voorrang te geven.
    c. De behoefte aan sociale woningen komt uitdrukkelijk terug in de Woonvisie. De gemeente heeft eind 2021 de WBI-subsidie voor het project Westpoort-De Scheg (Vaanpark) aangevraagd voor versnelling van de bouw van betaalbare woningen. In de randvoorwaarden voor deze subsidie is o.a. opgenomen dat er meer dan 50% van de woningen in de betaalbare categorie moet zitten. Deze betaalbare woningen zijn sociale huurwoningen in de categorieën 1 en 2 (samen 30%, te realiseren door Woonwaard) en betaalbare koopwoningen in de categorieën 2 en 3. Daarnaast is er met het opstellen van het woningbouwprogramma rekening gehouden met de beleidsuitgangspunten en woningbehoefte.
    d. Op 26 oktober 2021 heeft de raad ingestemd met het woningbouwprogramma en de bijbehorende subsidieaanvraag in het kader van het voorstel *Subsidieaanvraag Woningbouwimpuls Westpoort–De Scheg.*

2. De beantwoording van de zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen vast te stellen conform de bijgevoegde reactienota
    a. De argumenten in de ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot wijziging, zoals verder uiteengezet in de reactienota.

3. Geen financiële regels in het TAM-omgevingsplan op te nemen
    a. De gemeente draagt zelf de proces- en ontwikkelkosten die gemoeid zijn met de ontwikkeling van het plan Westpoort. De gemeente draagt ook zorg voor het bouw- en woonrijp maken. Al deze kosten zijn straks opgenomen in de uitgifteprijs van de bouwpercelen die de gemeente verkoopt aan de ontwikkelaars en Woonwaard. Dit alles is opgenomen in de gemeentelijke grondexploitatie voor Westpoort. De ontwikkelaars en corporaties ontwikkelen de woningen en dragen de daarmee samenhangende ontwikkel- en bouwkosten (van de woningen dus). Met de ontwikkelaars en Woonwaard worden een koop- en realisatieovereenkomsten gesloten waarin de verkoop van de bouwpercelen en de voorwaarden hiervoor worden opgenomen.

4. Geen milieueffectrapportage vast te stellen
    a. Uit de aanmeldingsnotitie die ten behoeve van deze project-mer-beoordeling is opgesteld, blijkt dat er een aantal effecten optreedt als gevolg van de voorgenomen activiteit. Het gaat om effecten als gevolg van een verkeerstoename (verkeerskundig en als gevolg van geluidhinder), effecten op potentieel aanwezige broedvogels en effecten op het gebied van waterberging en -kwaliteit. Door het treffen van mitigerende maatregelen zijn deze effecten zodanig te beperken, dat er geen belangrijk nadelige effecten meer worden verwacht. Een milieueffectrapportage is dus niet noodzakelijk.
    b. In hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit is de wet- en regelgeving voor milieueffectrapportage vastgelegd. Of een besluit over een project mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met artikel 11.6 en artikel 11.8.
    c. Het plan Westpoort voorziet in de ontwikkeling van woningen en valt daarmee onder de categorie “stedelijk ontwikkelingsproject” uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Voor een besluit over een omgevingsplan voor deze activiteit geldt geen mer-plicht. Met de reeds uitgevoerde mer-beoordeling wordt dan ook voldaan aan de wettelijke vereisten.

5. Het “Beeldkwaliteitsplan Westpoort Heerhugowaard” gewijzigd vast te stellen
    a. In de regels van het TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22C Woonontwikkeling Westpoort Heerhugowaard” is een dynamische verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan opgenomen. In het beeldkwaliteitsplan zijn ook bouwvoorschriften opgenomen. Wanneer het beeldkwaliteitsplan nadien wijzigt is via een dynamische verwijzing ook de 'rechtsopvolger' via de regels gekoppeld.
    b. Het beeldkwaliteitsplan dient als flexibel toetsingskader (welstandscriteria) voor de aan te vragen omgevingsvergunningen en zal onderdeel gaan uitmaken van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
    c. Het beeldkwaliteitsplan is ambtelijk aangepast om de regels en voorwaarden duidelijker en eenduidiger te formuleren.

6. 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
    a. 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.

Kanttekeningen en risico’s

Voor iedereen blijft de mogelijkheid bestaan om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er zijn in totaal twee zienswijzen ingediend, waaronder een van Liander. Voor beide zienswijzen is bekeken of deze aanleiding geven tot aanpassing van het plan. Voor de zienswijze van Liander is inhoudelijk gereageerd in de beantwoording. Met de indiener van de andere zienswijze hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden en is geprobeerd eventuele onduidelijkheden weg te nemen.

Eventuele beroep kan van invloed zijn op de verdere planning. Een vlotte vaststelling van het TAM-omgevingsplan is van groot belang in verband met de voorwaarden van de toegewezen rijkssubsidie WBI (Woningbouw Impuls) in 2021. Eén van de voorwaarden van de WBI-subsidie is start bouw van de laatste woningen uiterlijk 10 jaar na het afgeven van de subsidiebeschikking. Uiterlijk eind 2031 moet er dus gestart zijn met de bouw van de laatste woningen van deze woningbouwlocatie om aan deze subsidievoorwaarde te kunnen voldoen.

Het niet opvolgen van het advies van de Omgevingsdienst
Belanghebbenden kunnen alsnog stellen dat het advies van de Omgevingsdienst ten onrechte is genegeerd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan, als gevolg van een ingestelde beroep, het besluit vernietigen.

De Omgevingsdienst heeft een adviserende rol en geen zelfstandige wettelijke taak. Zij treedt op als verlengstuk van de provincie of de gemeente, bijvoorbeeld als afdeling Milieu op afstand. Dit betekent dat de eindverantwoordelijkheid voor de inhoud van het besluit bij de gemeente ligt, en dat het college kan besluiten het advies van de Omgevingsdienst al dan niet op te volgen.

Aangezien de Omgevingsdienst geen zelfstandig bestuursorgaan is, kan zij geen beroep instellen op eigen titel. Beroep kan slechts worden ingesteld door bijvoorbeeld de provincie, als opdrachtgever van de Omgevingsdienst. In dit geval is het echter niet gebruikelijk dat de provincie beroep instelt, aangezien de Omgevingsdienst namens de provincie ook geen zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpplan.

In het stikstofonderzoek dat door Sweco voor deze ontwikkeling is uitgevoerd, is geconcludeerd dat er geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden optreedt. Dit onderzoek is intern beoordeeld door een deskundige adviseur en ook geconcludeerd de ontwikkeling niet wordt belemmerd vanuit het aspect stikstof.

Tot slot is het perceel Punt eigendom van de gemeente en onderdeel van het totale gebied Westpoort. Er is geen sprake is van nog te realiseren overdracht van grond door de Noordwest Ziekenhuisgroep (NWZ), Wel bestaat er een financieel risico met betrekking tot de bijdrage van NWZ in de saneringskosten, bepaald op een bedrag van maximaal € 718.000,- (prijspeil 2015).. Het reeds ingeplande bestuurlijk gesprek met NWZ gaat over deze bijdrage. Indien er geen overeenstemming wordt bereikt, of indien een eventuele gerechtelijke procedure een voor de gemeente negatieve uitkomst heeft, bestaat het risico dat dit bedrag geheel of gedeeltelijk door de gemeente moet worden gedragen.

Alternatieven
Er is geen alternatief. Het TAM-omgevingsplan gaat over de planologisch-juridische regeling voor een concreet initiatief Westpoort in Heerhugowaard waarover al eerder door de raad besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Zonder beeldkwaliteitsplan kan geen hoogwaardige invulling van de locatie worden gegarandeerd, omdat de huidige welstandsnota te algemeen is. Middels een dynamische verwijzing in het TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22C Woonontwikkeling Westpoort Heerhugowaard” blijft het omgevingsplan flexibel en hoeft het omgevingsplan niet gewijzigd te worden bij een eventuele actualisatie van bijvoorbeeld de bouwregels in het beeldkwaliteitsplan.

Samenwerking en participatie

Voor het planvoornemen Westpoort in Heerhugowaard is een TAM-omgevingsplan opgesteld. Het plan is vroegtijdig gedeeld met alle benodigde overlegpartners en verschillende disciplines binnen de gemeente, waaronder ook Sociaal Domein. Vervolgens is bij de omgevingstafel afgestemd aan welke aspecten het plan moet voldoen. Zo is er in het plan rekening gehouden met ruimte voor ontmoeting (speelplekken en een buurtmoestuin) en voorzieningen (een huisartsenpraktijk).

Het stedenbouwkundigschetsontwerp is eerder gedeeld met de omgeving. Op 21 mei 2024 is de opzet van het woningbouwplan in de raad gepresenteerd. In september is tijdens de publicatie van het ontwerp TAM-omgevingsplan een informatieavond gehouden voor stakeholders en andere geïnteresseerden.

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld met de ambities en uitgangspunten die is opgehaald met eerdere participatie en stakeholdersbijeenkomsten. Het is in overleg met contractpartner BPD opgesteld en verder uitgewerkt. Daarnaast is het concept beeldkwaliteitsplan in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) besproken en zal de CRK betrokken worden bij de toetsing van de woningbouwplannen en de inrichting van de openbare buitenruimte.

Financiën

Voor het te ontwikkelen plan voert de gemeente Dijk en Waard een actief grondbeleid: de gemeente is eigenaar van alle gronden en heeft een sluitende grondexploitatie opgesteld waarbij de te maken kosten voor het bouw- en woonrijpmaken inclusief plankosten worden afgedekt door de uitgifte van bouwrijpe kavels. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is daarmee voldoende gewaarborgd.

De proces-, ontwikkel- en bouwkosten voor de woningen zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaars en corporatie. De gemeente draag deze kosten voor wat betreft de ontwikkeling van het plan Westpoort als geheel. Met de ontwikkelaars en Woonwaard worden koop- en realisatieovereenkomsten gesloten waarin de verkoop van de bouwpercelen en de voorwaarden hiervoor worden opgenomen.

De opbrengsten van de grondexploitatie zijn bovendien aangevuld met een rijkssubsidie Woningbouw Impuls (WBI) welke de gemeente in december 2021 van het Ministerie van BZK toegewezen heeft gekregen.

Communicatie

Het TAM-omgevingsplan “Hoofdstuk 22C Woonontwikkeling Westpoort Heerhugowaard”, het “Beeldkwaliteitsplan Westpoort Heerhugowaard” en het ontwerp Besluit hogere waarden zal gelijktijdig worden gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl. Daarnaast zullen er op locaties Parelhof en De Binding papieren exemplaren van het TAM-omgevingsplan beschikbaar zijn.

Uitvoering

Het vastgestelde TAM-omgevingsplan wordt bekendgemaakt in het digitale gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl. Een dag nadat de het TAM-omgevingsplan is gepubliceerd, wordt het plan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan binnen een termijn van zes weken beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het TAM-omgevingsplan wordt onherroepelijk de dag na afloop van de terinzagelegging van het vastgestelde plan, tenzij er bij de Raad van State beroep is ingesteld. Dan wordt het plan pas onherroepelijk na de uitspraak van de Raad van State over het ingestelde beroep.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22C Woonontwikkeling Westpoort Heerhugowaard regels incl. bijlage
2. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22C Woonontwikkeling Westpoort Heerhugowaard toelichting incl. bijlage
3. TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22C Woonontwikkeling Westpoort Heerhugowaard verbeelding
4. Aanmeldingsnotitie Westpoort Heerhugowaard
5. Beeldkwaliteitsplan Westpoort Heerhugowaard
6. Reactienota Westpoort

Bijlagen ter informatie

1. Besluit hogere waarden
2. Infographic: Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) IMRO2012
3. Advies Westpoort stikstof