Bestuursdienst / advies aan Burgemeester en Wethouders

Reg.nr: BW21-0524 Casenr.: CBB210498 Steller: J.A.T. Bruijn Gebiedsontwikkelaar Ruimte	Portefeuillehouder: A.M. Groot Agenda: **Besloten** B&W d.d. **16-11-2021** Openbaar vanaf: Nee	Advies van commissie: N.v.t. Ter inzage voor cie: N.v.t. Raadsbehandeling d.d. N.v.t. Begrotingswijziging: Nee

Onderwerp:
Uitgangspunten Urgentielocatie Berckheidelaan

Ligt dit besluit in beide colleges voor?
☐ Ja
☑ Nee besluit is alleen van toepassing op Heerhugowaard
☐ Nee besluit ligt volgende week/lag vorige week in Langedijk voor
☐ Anders

Conceptbesluit
Het college besluit:
Akkoord te gaan met de uitgangspunten voor Urgentielocatie Sociale Woningbouw Berckheidelaan, bestaande uit:
- kavelpaspoort Bij21-0816;
- voorlopig ontwerp Bij21-0817;
- een woongebouw met 29 sociale huurappartementen in 4 bouwlagen;
- realisatie van 29 parkeerplaatsen op eigen terrein en maximaal 4 in de openbare ruimte.

Definitief besluit B&W

Het college besluit:
1. Akkoord te gaan met de uitgangspunten voor Urgentielocatie Sociale Woningbouw Berckheidelaan, bestaande uit:
- kavelpaspoort Bij21-0816;
- voorlopig ontwerp Bij21-0817;
- een woongebouw met 29 sociale huurappartementen in 4 bouwlagen;
- realisatie van 29 parkeerplaatsen op eigen terrein en maximaal 4 in de openbare ruimte.
2. Dit besluit openbaar te maken na de inloopavond voor omwonenden.

Bijlagenr. (Corsanr.)	Titel/Onderwerp	Naar Cie. ja/nee	Naar Raad ja/nee
Bij21-0816	Kavelpaspoort Urgentielocatie Sociale Woningbouw Berckheidelaan	Nee	Nee
Bij21-0817	Voorlopig ontwerp Woonwaard voor Urgentielocatie Berckheidelaan	Nee	Nee

BESTUURSDIENST / **ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS**
Onderwerp: Uitgangspunten Urgentielocatie Berckheidelaan
Bevat het advies alle elementen? (Raadpleeg hiervoor de checklist voor B&W-adviezen op Hugo, bestuurlijke besluitvorming

Inleiding
De locatie Berckheidelaan is aangewezen als Urgentielocatie Sociale Woningbouw. Door de gemeente is voor deze locatie een kavelpaspoort opgesteld. Doordat de gymzaal aan de Van Goghstraat nog voor onbepaalde tijd behouden dient te blijven, is vooralsnog alleen het noordelijke deel van dit perceel beschikbaar voor een invulling door Woonwaard. Bij het ontwerp is al rekening gehouden met het op termijn herontwikkelen van de locatie van de gymzaal.
Op basis van het kavelpaspoort is Woonwaard aan de slag gegaan met het maken van een massastudie voor deze locatie. Vervolgens is een schetsontwerp en een voorlopig ontwerp opgesteld. Hiermee is duidelijk geworden wat de verschijningsvorm van het gebouw gaat worden, alsmede het aantal bouwlagen (4), het aantal appartementen (29) en het aantal parkeerplaatsen (29) dat op eigen terrein gerealiseerd kan worden. Daarnaast zullen er in de openbare ruimte nog maximaal 4 parkeerplaatsen worden toegevoegd.
Vooralsnog is het de bedoeling om op 7 december 2021 een inloopavond te houden voor omwonenden van de locatie Berckheidelaan. Mochten de Coronaregels verder worden aangescherpt dan wordt de vorm van deze bijeenkomst en de datum in overleg met team Communicatie en de portefeuillehouder afgestemd.
Ten behoeve van de voortgang van het project is het wenselijk om middels het onderhavige collegevoorstel de uitgangspunten voor deze locatie aan uw college voor te leggen. Daarmee worden de kaders voor de informatieverstrekking aan omwonenden bepaald en wordt richting gegeven aan de verdere uitwerking door Woonwaard. Gelet op de gevoeligheid is er gekozen voor een besloten collegevoorstel.

Beoogd effect
De uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Urgentielocatie Berckheidelaan vastleggen als kaders voor de te verstrekken informatie aan omwonenden en de verdere uitwerking tot Omgevingsvergunningaanvraag door Woonwaard.

Argumenten
1. De ontwikkeling van Urgentielocatie Berckheidelaan past in de besluitvorming over Urgentielocaties Sociale Woningbouw
Er is een groot tekort aan sociale huurappartementen in Heerhugowaard. Tezamen met woningcorporaties Woonwaard en Woonstichting Langedijk wordt een aantal door uw college aangewezen Urgentielocaties Sociale Woningbouw ontwikkeld. De locatie Berckheidelaan is daar één van. Uw college heeft hiertoe besloten op 13 juli 2021 middels CBB210322.

2. De uitwerking door Woonwaard is gedaan op basis van een gemeentelijk kavelpaspoort
Door de gemeentelijke stedenbouwkundige is een kavelpaspoort opgesteld voor de locatie Berckheidelaan. Het kavelpaspoort is bijgevoegd als bijlage Bij21-0816.

3. Het voorlopig ontwerp van Woonwaard past binnen het kavelpaspoort
Het voorlopig ontwerp van Woonwaard is met in acht name van het kavelpaspoort opgesteld. Dat heeft geleid tot een gebouw met 29 sociale huurappartementen (waarvan 4 studio's) in 4 bouwlagen. Op eigen terrein worden 29 parkeerplaatsen gerealiseerd. In het Voorlopig Ontwerp is voorgesteld de vierde bouwlaag iets terug liggend te maken ten opzichte van de overige bouwlagen. Het voorlopig ontwerp is bijgevoegd als bijlage Bij21-0817.

4. De ontwikkeling van een gebouw in 4 bouwlagen met 29 appartementen en 29 parkeerplaatsen op eigen terrein op deze locatie is voor Woonwaard een goede basis voor verdere uitwerking tot een Omgevingsvergunningaanvraag
Door te kiezen voor een ontwerp met een compact woongebouw in 4 bouwlagen is er voor Woonwaard een goede basis om een financieel haalbaar plan uit te werken tot een Omgevingsvergunningaanvraag.

Kanttekeningen
1. De ontwikkeling van sociale huurappartementen biedt weinig tot geen ruimte voor inbreng van omwonenden
Omdat de ontwikkeling van sociale huurappartementen in financieel opzicht altijd een moeilijke opgave is, biedt dit weinig tot geen ruimte voor de inbreng van omwonenden. Als participatie is om die reden gekozen voor het niveau "informeren". Afwijken van het plan met betrekking tot het aantal bouwlagen (4), het aantal appartementen (29), het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein (29), maximaal 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en

de hieraan voorafgaande keuze van de gemeente om op deze locatie sociale huurappartementen te realiseren zou leiden tot een onhaalbaar plan voor Woonwaard.

Impact op de capaciteit WLH
Er is voor deze ontwikkeling een projectleider aangesteld die leiding geeft aan een projectteam. Doel is te komen tot een ontvankelijke Omgevingsvergunningaanvraag, welke door de afdeling VTH kan worden verleend.

Impact op ICT
N.v.t.

Financiële gevolgen
Er wordt voor deze Urgentielocatie een grondexploitatie opgesteld waarin de te maken gemeentelijke kosten en de opbrengsten worden verantwoord.

Preventief toezicht
☐ Ja
☑ Nee
N.v.t.

Communicatie
De omwonenden van de locatie Berckheidelaan zijn in medio juli 2021 middels informatiebrief E202121198 geïnformeerd over de keuze van de gemeente om op deze locatie sociale huurappartementen te realiseren. Dezelfde groep omwonenden wordt persoonlijk uitgenodigd voor de informatieavond, vooralsnog te houden op 7 december 2021.
De informatieavond van 7 december 2021 wordt gehouden in de vorm van een inloopavond en is bedoeld om omwonenden en andere belangstellenden te informeren over het bouwplan en de procedure die gevolgd zal worden om dit plan planologisch mogelijk te maken.
Mochten de Coronaregels verder worden aangescherpt dan wordt de vorm van deze bijeenkomst en de datum in overleg met team Communicatie en de portefeuillehouder afgestemd.

Uitvoering
De informatieavond voor omwonenden wordt vooralsnog gehouden op 7 december in de gymzaal aan de Van Goghstraat. De omwonenden worden in de gelegenheid gesteld om hun reacties en/of opmerkingen mondeling en schriftelijk met de gemeente te delen. Indien mogelijk wordt hier in de uitwerking van het ontwerp tot een Omgevingsvergunning en/of bij de realisatie van het gebouw rekening mee gehouden.

Monitoring/Evaluatie
Door gemeente en Woonwaard zal op ambtelijk en bestuurlijk niveau een evaluatie van het proces plaatsvinden.