RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	0000586426
Onderwerp:	(Ontwerp) Verklaring van geen bedenkingen voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 34 appartementen Rembrandt Erf
Datum raadsvergadering:	*Invullen door de griffie*
Agendapunt:	*Invullen door de griffie*
Portefeuillehouder:	A. Groot
Programma begroting:	Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Het college is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 34 sociale huurappartementen aan het Rembrandt Erf Heerhugowaard (voormalig Hugo Oord). Het project is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Heerhugowaard Kern Noord’. Aan dit project kan worden meegewerkt met toepassing van een uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en nadat de gemeenteraad voor deze afwijking een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Het college stelt de raad daarom voor het ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen voor dit woningbouwproject in procedure te brengen. Het ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zullen gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen indienen.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

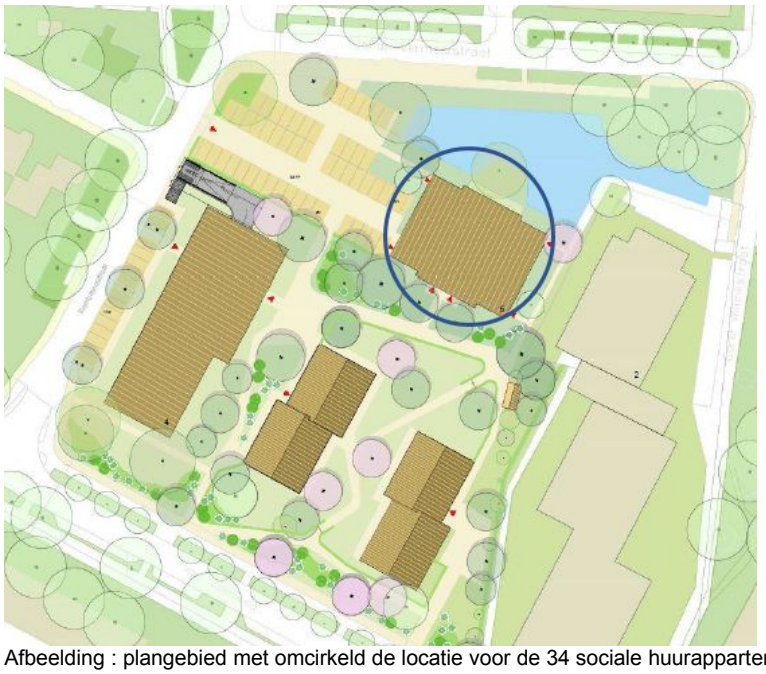
1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (verder ontwerp-vvbg) af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen afgifte van een omgevingsvergunning voor het realiseren van 34 sociale huurappartementen aan het Rembrandt Erf in Heerhugowaard;
2. om, in het geval er **geen** zienswijzen worden ingediend, en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, 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;

Inleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens om in het plangebied woningbouw te realiseren. Het gaat om een appartementengebouw met 34 sociale huur appartementen van Stichting Woonwaard en Fijn Wonen. Het appartementengebouw Rembrandt Erf 42 t/m 75 is onderdeel van de herontwikkeling van de locatie 'Rembrandt Erf' (voorheen ‘Hugo Oord’), waar naast dit appartementengebouw ook 44 zorgwoningen van De Pieter Raat Stichting en 39 appartementen door AIG care & living worden gerealiseerd. Een parkeerterrein wordt ontsloten vanaf de Rembrandtstraat.

Het plangebied is gelegen in de wijk Schilderswijk van Heerhugowaard, In het plangebied was voorheen zorgcomplex 'Hugo Oord' gevestigd van De Pieter Raat Stichting. Het betrof een gebouw met 2 en 3 bouwlagen in een groene ruimte. Het gebouw werd ontsloten vanaf de Van Veenweg. Aan deze zijde was ook parkeren op eigen terrein mogelijk. Het gebouw is na het vertrek van de bewoners van De Pieter Raat Stichting in 2017, verhuurd geweest aan Stichting

Woonwaard. In juli 2021 is gestart met de sloop van het zorgcomplex. Inmiddels is het volledig gesloopt.



Afbeelding : plangebied met omcirkeld de locatie voor de 34 sociale huurappartementen

Het voorliggende initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Heerhugowaard Kern-Noord’, waarin de gronden de bestemming 'Maatschappelijk' hebben. Het beoogde gebruik (wonen) is niet in overeenstemming met de geldende bestemming. Bovendien bedraagt de toegelaten bouwhoogte 9 m, terwijl beoogd wordt om bebouwing met een bouwhoogte van 16 m te realiseren. Om medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief, moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. Hiervoor is een omgevingsprocedure gestart. De omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan slechts worden afgegeven indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De vergunning moet dan ook voorzien zijn van een goede onderbouwing en verantwoording. 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 zijn verkeersbewegingen die toenemen, geluid(soverlast), luchtkwaliteit en natuur.

Hieronder een impressie van het bouwinitiatief van Woonwaard.



Impressie (bron AG Nova Architecten, OLO set 18-07-2022)

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), de zogenoemde 'uitgebreide' procedure .

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 sociale huurwoningen*

Met dit project wordt ook een aanvullend woningaanbod in de vorm van in totaal 34 appartementen in de sociale huurklasse in het 'oude centrum' van Heerhugowaard gerealiseerd. Dit is in lijn met de woonvisie Heerhugowaard 2018-2050.

Kader

- Bestemmingsplan Heerhugowaard Kern-Noord
- Bestemmingsplan Wonen en Parkeren
- Nota parkeernormen 2022
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Besluit omgevingsrecht
- Algemene wet bestuursrecht
- Raadsbesluit RB 201616103

Motivering per besluitpunt

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 34 sociale huurappartementen aan het Rembrandt Erf in Heerhugowaard;*

1.1 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.
Doordat dit bouwplan meer dan 15 wooneenheden betreft en geen sprake is van een door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk beleid zoals een structuurvisie ingevolge de Wet ruimtelijke ordening en/of gebiedsvisie en/of een daarmee vergelijkbaar document voor dit projectgebied, dient het college het bouwplan voor te leggen aan de gemeenteraad voor een verklaring van geen bedenkingen;

Dit initiatief is een wenselijke ontwikkeling. Het terrein van Hugo Oord staat al vele jaren op de nominatie om herontwikkeld te worden. Eerdere plannen zijn niet doorgezet.

Een ander initiatief in dit plangebied voor de bouw van 44 zorgwoningen van Pieter de Raat stichting is inmiddels verleend. De bouw is inmiddels gestart.
Het aangrenzende Gerard Douplantsoen (aan de andere zijde van het gedeeltelijk nog bestaande Hugo Oord) is reeds ontwikkeld tot een woongebied met diverse woningtypes.
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.

1.2 Op 11 mei 2022 heeft een informatieavond plaatsgevonden. De reacties van de belangstellenden (circa 25 adressen van de 260 geadresseerde uitnodigingen) waren overwegend positief tot zeer positief.

1.3 Uit het Mobiliteitsonderzoek blijkt dat er voor de sociale huur appartementen ten hoogste 36 parkeerplaatsen nodig zijn. Deze parkeerplaatsen zijn voorzien op het maaiveld ten westen van het appartementengebouw.
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.
1.5 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 plangebied met plantvakken, bomen en een groene ruimte tussen de bouwblokken met een openbaar karakter.
1.6 Gelet op de betrokken belangen kan in alle redelijkheid en billijkheid niet worden gesteld dat de belangen van derden met de uitvoering van dit plan worden geschaad. De gemeenteraad wordt verzocht voor dit project en (ontwerp)-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, 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;*

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.

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. Als 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 34 sociale huurwoningen niet worden gerealiseerd.

Alternatieven

Een alternatief plan is niet aan de orde. Het plan is al getoetst aan stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische aspecten en/of regelgeving. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen de uitvoering van dit project..

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 initiatiefnemer 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

Tijdens het besluitvormingstraject wordt een ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Gedurende 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 geen zienswijzen worden ingediend, kan de omgevingsvergunning daarna worden verleend.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Impressies bouwplan;
2. Ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende (milieu)onderzoeken;
3. Situatietekening bestaand;
4. Situatietekening gewijzigd;
5. Aanvraagformulier omgevingsvergunning

RAADSBESLUIT

Onderwerp:	Verklaring van geen bedenkingen voor bouwplan 34 appartementen Rembrandt Erf in Heerhugowaard
Zaaknummer:	0000586426
Raadsvergadering:	*Invullen door de griffie*
Agendapunt:	*Invullen door de griffie*

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op:

artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

besluit:

1. 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 34 sociale huurappartementen aan Rembrandt Erf in Heerhugowaard en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan Heerhugowaard Kern-Noord;
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, 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.

Vastgesteld in de openbare vergadering van *datum invullen door de griffie*

De griffier, De voorzitter,