RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	0000627353
Onderwerp:	definitieve verklaring van geen bedenkingen woningbouwproject Berckheidelaan te Heerhugowaard
Datum raadsvergadering:	10 oktober 2023
Agendapunt:	7e
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma begroting:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Voor het realiseren van 29 sociale huurwoningen aan de Rembrandtstraat in Heerhugowaard (woningbouwproject Berckheidelaan) is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Medewerking aan deze aanvraag is alleen mogelijk door toepassing van een uitgebreide afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan. Een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad is daarbij nodig. Eerder heeft de raad besloten dat de afgegeven ontwerp vvgb bij geen zienswijzen aangemerkt kan worden als definitief. Tegen het project zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden niet tot een ander oordeel over het project. Het college stelt de raad voor de zienswijzen niet over te nemen en de verklaring van geen bedenkingen af te geven. Daarna kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:
voor het realiseren van het woningbouwproject Berckheidelaan (met 29 woningen) in Heerhugowaard

1. de zienswijzen te beantwoorden conform de Nota zienswijzen woningbouwproject Berckheidelaan;
2. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan Heerhugowaard Kern Noord.

Inleiding

Het college heeft 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 Woonwaard en Woonstichting Langedijk sociale huurwoningen worden ontwikkeld. Voor de Urgentielocatie Berckheidelaan, gelegen aan Rembrandtstraat in Heerhugowaard, is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 29 sociale huurwoningen. Ter plaatse gelden de bestemmingsplannen “Heerhugowaard Kern Noord” en ‘Wonen en parkeren’. Het woningbouwproject is in strijd met het eerste genoemde plan, de gronden ter plaatse hebben de bestemming “Maatschappelijk”.

Procedure

Als gevolg daarvan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Er kan slechts medewerking worden verleend aan strijdig planologisch gebruik, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening

en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De raad dient voor dit afwijkende planologische gebruik een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven. Het project is beoordeeld en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Op 20 juni 2023 heeft uw raad ingestemd om daartoe een ontwerpverklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken ter visie te leggen. Uw raad heeft daarbij besloten dat de afgegeven ontwerp vvgb bij geen zienswijzen aangemerkt kan worden als definitief.
Tegen het project zijn zienswijzen ingediend.

Het project en de betrokken belangen worden vervolgens nader gewogen in de Nota zienswijzen woningbouwproject Berckheidelaan. De zienswijzen leiden niet tot een ander oordeel over het project. Het college stelt uw raad voor de zienswijzen te beantwoorden conform de Nota zienswijzen woningbouwproject Berckheidelaan en een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik.

Beoogd effect

- verlenen omgevingsvergunning - dat kan alleen als ook een verklaring van geen bedenkingen is verleend.
- realisatie sociale huurwoningen - met dit project worden op deze Urgentielocatie Sociale Woningbouw 29 sociale huurwoningen gerealiseerd.

Kader

- Bestemmingsplan Heerhugowaard Kern Noord
- Bestemmingsplan Wonen en parkeren
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Besluit omgevingsrecht
- Algemene wet bestuursrecht
- Nota parkeernormen 2022
- Cbb210322 - Urgentielocaties Sociale woningbouw
- Ontwerpverklaring van geen bedenkingen d.d. 20 juni 2023



Afbeelding: luchtfoto met projectgebied (Nedbrowser)


Afbeelding: Impressie nieuwbouw vogelvlucht vanaf Rembrandtstraat (bron: CH|NL)

Argumenten per beslispunt

1. <u>de zienswijzen te beantwoorden conform de Nota zienswijzen woningbouwproject Berckheidelaan</u>

1.1. In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter visie gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen betreffen o.a. de bouwhoogte (4 bouwlagen), vrees voor schaduwwerking op zonnepanelen, verslechtering verkeersveiligheid, lichthinder door koplampen auto's, waardedaling woningen, verdwijnen speelruimte, verpaupering omgeving door doelgroep toekomstige bewoners en zwerfvuil bij afvalcontainers.
De zienswijzen zijn overwogen in een aparte Nota zienswijzen woningbouwproject Berkheidelaan die als bijlage bij deze verklaring is gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaakt.
De ingediende zienswijzen geven ons inziens geen inhoudelijke gronden welke van invloed zijn het woningbouwproject anders te beoordelen. Hierbij is mede in overweging genomen dat het college bereid is maatregelen te treffen, zoals extra aanplant van openbaar groen aan de Rembrandtstraat, indien na realisatie van het bouwplan wordt vastgesteld dat er daadwerkelijk sprake is van lichthinder door auto's die het parkeerterrein verlaten.
Gelet op de betrokken belangen, van bewoners en gebruikers van omliggende percelen van dit voorgenomen project en van het realiseren van dit project, menen wij dat voornoemde bewoners en gebruikers geen onevenredige nadelige gevolgen van het voorgenomen project en de bij het project te dienen doelen ondervinden. Het project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijziging van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen tot het verlenen medewerking aan het project middels een omgevingsvergunning en daartoe af te wijken van het bestemmingsplan. Het college stelt uw raad voor de zienswijzen niet over te nemen.

2. <u>een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan Heerhugowaard Kern Noord</u>

2.1. 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 Heerhugowaard Kern Noord, maar niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het plan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken. Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project. Het project draagt bij in de behoefte aan sociale woningbouw in Dijk en Waard.
De ontwerpverklaring van geen bedenkingen (raadsbesluit d.d. 20 juni 2023) is tot stand gekomen op grond van een zorgvuldige afweging. Bij deze ontwikkeling is niet alleen rekening gehouden met de belangen van de initiatiefnemer maar ook met de omgeving. Zo is de vierde bouwlaag bewust terug liggend ontworpen en is er veel aandacht voor de inrichting van de groenvoorzieningen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het plan beoordeeld en is van mening dat het onderhavige plan qua omvang en schaal past in zijn omgeving en voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het aantal parkeerplaatsen opgenomen in het project is conform de door de raad in 2022 vastgestelde Nota parkeernormen.
Gelet op het voorgaande, gelet op het betrokken belang van het realiseren van dit projectplan zijn er geen redenen van goede ruimtelijke ordening die zich tegen dit project verzetten. Het college stelt uw raad voor de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Kanttekeningen en risico’s

1. Als uw gemeenteraad nog niet tot besluitvorming overgaat, levert dit een onwenselijke vertraging op in de vergunningprocedure.
2. Als uw gemeenteraad besluit geen verklaring van geen bedenkingen af te geven, dan moet het college de omgevingsvergunning weigeren en kunnen de 29 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. Het project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.
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

Het perceel aan de Berckheidelaan is aangewezen als urgentielocatie voor sociale woningbouw. De woningstichting Woonwaard, als sociale partner van de gemeente, ontwikkelt dit woningbouwproject. Als uitgangspunt zijn met een collegebesluit in november 2021 (BW21-0524) randvoorwaarden meegegeven voor een hoogte van 4 bouwlagen, de aantallen parkeerplaatsen en aantallen appartementen.
Voor deze ontwikkeling zijn er daarna voor omwonenden op 8 februari 2022 en 12 april 2023 inloopavonden gehouden waarbij op beide bijeenkomsten per avond circa 25 personen aanwezig zijn geweest.
In het kader van de wettelijke voorgeschreven uitgebreide voorbereidingsprocedure tot afwijking van het bestemmingsplan zijn vervolgens het ontwerpbesluit vvgb en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning m.i.v. 29 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het project zijn zienswijzen ingediend.

Het project en de betrokken belangen worden met deze onderhavige besluitvorming overwogen. De zienswijzen leiden niet tot een ander oordeel over het project. Het college stelt uw raad voor de zienswijzen niet over te nemen.

Financiën

Voor de behandeling van de vergunningaanvraag worden leges in overeenstemming met de legesverordening geheven.
Indien blijkt dat na realisatie van het bouwplan daadwerkelijk sprake is van lichthinder door auto's die het parkeerterrein verlaten, dan is het college bereid dit te verminderen door de openbare groenvoorziening aan de Rembrandtstraat aan te passen. De kosten die hiermee gemoeid zijn zullen worden opgenomen in de grondexploitatie Berckheidelaan.

Communicatie

Na het afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen, kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Het besluit omgevingsvergunning met de verklaring van geen bedenkingen worden vervolgens met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn kan beroep bij de Rechtbank worden ingesteld en een voorlopige voorziening worden gevraagd tegen het besluit omgevingsvergunning en vvgb. Beroep kan alleen door belanghebbenden ingesteld worden die eerder een zienswijze hebben ingediend of als aangetoond kan worden dat men niet eerder in staat is geweest om een zienswijze in te stellen. De besluit omgevingsvergunning met vvgb treedt daags na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij er, naast beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Het besluit treedt dan pas in werking nadat een uitspraak is gedaan over de voorlopige voorziening. De indieners van de zienswijzen worden over deze beroepsprocedure geïnformeerd met toezending van de besluiten.

Uitvoering

Nadat uw raad het besluit tot de definitieve vvgb heeft genomen, wordt omgevingsvergunning verleend.
Het besluit omgevingsvergunning met de vvgb worden bekendgemaakt en met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn kan beroep bij de Rechtbank worden ingesteld en een voorlopige voorziening worden gevraagd tegen het besluit omgevingsvergunning en vvgb. Het besluit omgevingsvergunning met vvgb treedt daags na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij er, naast beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Het besluit treedt dan pas in werking nadat een uitspraak is gedaan over de voorlopige voorziening.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

0000627353 - aanvraagformulier omgevingsvergunning
0000627353 - ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende (milieu)onderzoeken
0000627353 - tekeningen woningbouwproject Berckheidelaan
0000627353 - ingediende zienswijzen woningbouwproject Berckheidelaan
0000627353 - Nota zienswijzen woningbouwproject Berkheidelaan

Bijlagen ter informatie

- Cbb210322 - Urgentielocaties Sociale woningbouw