RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	0000787033
Onderwerp:	Bestemmingsplan Taxuslaan 34 Heerhugowaard
Datum raadsvergadering:	*Invullen door de griffie*
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Grid-vastgoed heeft het voornemen om een appartementengebouw te realiseren op de locatie Taxuslaan 34 te Heerhugowaard. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt waarna een gebouw met maximaal 28 appartementen zal worden gerealiseerd. De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet passend binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan Taxuslaan 34 Heerhugowaard ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.1980.BPTAXUSLAAN34-VA01;
2. Geen milieueffectrapportage op te stellen;
3. Geen exploitatieplan op te stellen.

Inleiding

De grond is in het verleden eigendom geweest van de gemeente. Het huidige gebouw maakte deel uit van het toenmalige gemeentehuis/brandweerkazerne aan de Taxuslaan. Na opheffing is dit deel van het gebouw verkocht door gemeente en in gebruik geweest voor verschillende kantoorfuncties. Een deel van het gebouw is in het verleden al gesloopt om plaats te maken voor de ontwikkeling van het Swannerhof. Nadat de staat van het pand sterk achteruitgegaan was gegaan, hebben zich verschillende ontwikkelaars gemeld bij de gemeente. Grid-vastgoed kwam met het beste stedenbouwkundig plan wat aansluit bij de huidige gemeentelijke vastgestelde beleidsplannen betreffende ontwikkelingen (woonbeleid, parkeerbeleid, klimaatbeleid) Deze ontwikkelaar heeft het pand momenteel ook in eigendom. Eerste intentie van Grid-vastgoed was om het bestaande gebouw te transformeren naar appartementen. Gaandeweg de ontwikkeling werd duidelijk dat dit niet mogelijk was. Het huidige pand is in een te slechte staat. De vloeren en gevels moesten vervangen worden en dan nog was het de vraag of het pand kon voldoen aan de huidige energie en klimaat eisen. Ontwikkelaar heeft toen het besluit genomen om het pand in zijn geheel te slopen en nieuw te bouwen.

Het aanwezige pand bestaat uit 2 bouwlagen en heeft verschillende kantoorfuncties gehad (Veteranenclub, motorclub, fysiotherapiepraktijk, consultatiebureau). Momenteel zijn al deze functies elders ondergebracht. Er zal een nieuw gebouw worden gerealiseerd met maximaal 28 appartementen. Uitgangspunt is 9 sociale huurwoningen en 19 vrije sector huurwoningen. De

voorgenomen ontwikkeling op de locatie Taxuslaan 34 draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwambitie, zoals omschreven in het Coalitieakkoord.

Huidige situatie

Impressie toekomstige situatie

Beoogd effect

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Kader

- Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord
- Woningbouwprogrammering Heerhugowaard 2020-2030
- Woonvisie 2018-2050
- Omgevingsvisie Dijk en Waard
- Nota ruimtelijke kwaliteit Heerhugowaard 2016
- Beleidsprogramma Klimaatadaptatie 2021-2026
- Omgevingsprogramma Mobiliteit
- Nota Parkeernormen 2022

Argumenten per beslispunt

1. <u>Het bestemmingsplan Taxuslaan 34 Heerhugowaard ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.1980.BPTAXUSLAAN34-VA01;</u>
   a. *Er worden woningen toegevoegd aan de woningmarkt*
      Met de locatie Taxuslaan 34 worden er 28 woningen aan de planvoorraad toegevoegd.
   b. *Het voorstel past in het vigerende ruimtelijk beleid*
      De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen het vigerende ruimtelijk beleid. Er wordt voorzien in een gevarieerd woningaanbod met een belangrijk aandeel sociale huurwoningen. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwambitie, zoals omschreven in het Coalitieakkoord. Bovendien is in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst op milieu- en omgevingsaspecten. Deze vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.
   c. *Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid*
      Er is een parkeeronderzoek opgesteld. Er wordt voldaan aan de Nota parkeernormen.
   d. *Er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder*
      Ten behoeve van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit volgt dat op de locatie wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Er is sprake van een aanvaardbare geluidbelasting.

2. <u>Geen milieueffectrapportage op te stellen;</u>

a. Op grond van het gewijzigde Besluit m.e.r. is vereist dat voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r. beoordeling aan de orde is, door initiatiefnemer een aanmeldnotitie wordt opgesteld. In dit geval is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als genoemd in onderdeel D, categorie 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en daarmee is dit bestemmingsplan een m.e.r. beoordelingsplichtig besluit. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een aanmeldnotitie opgesteld. Doel van de aanmeldnotitie is om op een objectieve wijze informatie te geven over de milieugevolgen van de voorgenomen ontwikkeling. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat de omvang van het project ver onder de drempelwaarde ligt. De kenmerken van de activiteiten (sloop, herinrichting van het gebied en bouw van een appartementengebouw) en de mogelijke gevolgen voor het milieu als gevolg van deze activiteiten geven geen aanleiding voor een milieueffectrapportage;

3. Geen exploitatieplan op te stellen.
   a. Er hoeft op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vastgesteld te worden, omdat de kosten anderszins worden verhaald.

Kanttekeningen en risico's

Er is grote behoefte aan woningen. Indien de woningbouw niet planologisch mogelijk wordt gemaakt, heeft dit nadelige gevolgen voor woningzoekenden.

Alternatieven

Een alternatief is om dit bestemmingsplan niet vast te stellen. Dan kan de initiatiefnemer het plan niet realiseren en worden er geen woningen aan de woningvoorraad toegevoegd.

Samenwerking en participatie

Belanghebbenden in de omgeving van het plangebied zijn voorafgaand aan de procedure door de initiatiefnemer geïnformeerd. Op 15 november 2023 heeft een informatieavond plaatsgevonden. Het plan is tijdens deze avond door de initiatiefnemer gepresenteerd. Vragen zijn tijdens deze avond beantwoord.

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 20 december 2023 op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiën

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

Communicatie

Het bestemmingsplan zal afzonderlijk worden gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl. Tevens zal het plan digitaal raadpleegbaar zijn via het Omgevingsloket.

Uitvoering

Na vaststelling in de gemeenteraad, start een beroepstermijn van zes weken. Hierna treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. Verbeelding bestemmingsplan Taxuslaan 34 Heerhugowaard;
2. Regels en toelichting bestemmingsplan Taxuslaan 34 Heerhugowaard;
3. Bijlagenrapport bestemmingsplan Taxuslaan 34 Heerhugowaard.

Bijlagen ter informatie

Geen.