RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	0000766275
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Woningbouw Gildestraat
Datum raadsvergadering:	2 april 2024
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Met het bestemmingsplan Woningbouw Gildestraat Heerhugowaard wordt de ontwikkeling van maximaal 107 sociale huurwoningen en een maatschappelijk steunpunt op de locatie naast Gildestraat nummer 5 in het Stationskwartier Dijk en Waard planologisch mogelijk gemaakt. Het maatschappelijk steunpunt is bedoeld voor persoonlijke ondersteuning en ontmoetingsactiviteiten voor bewoners van de wijk. Het gaat om een gezamenlijk initiatief van de gemeente Dijk en Waard en Woonstichting Langedijk. Het plangebied is gelegen tussen de spoorlijn Amsterdam - Heerhugowaard aan de zuidoostkant en de Gildestraat aan de noordwestkant, tegenover het Oogcentrum. Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan de doelstellingen vanuit het coalitieakkoord van Dijk en Waard en de Woondeal Noord-Holland Noord om woningen te realiseren in het betaalbare segment. Het project Gildestraat sluit aan op de ambitie van de gemeente om de komende jaren samen met woningcorporaties en projectontwikkelaars veel nieuwe woningen te bouwen. Zo ontstaat midden in de nieuwe gemeente stapsgewijs een vernieuwd Stationskwartier Dijk en Waard met wonen, werken, (onderwijs)voorzieningen en een betere samenhangende openbare ruimte.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. Om over de ambtshalve wijzigingen te besluiten overeenkomstig de Staat van Wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan Woningbouw Gildestraat, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1980.Gildestraat-VA01 gewijzigd vast te stellen;
3. Op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins zijn verzekerd;
4. Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 14 juli 2022;

Inleiding

De gronden, die worden herontwikkeld tot 107 huurwoningen en een maatschappelijk steunpunt, liggen in het deelgebied Gildestraat van het Stationskwartier Dijk en Waard. Voor de Gildestraat welke als deelgebied onderdeel is van het Stationsgebied, zijn we vanaf zomer 2023 bezig met een integrale gebiedsontwikkeling, een nadere uitwerking op het Masterplan Stationsgebied Dijk en Waard uit 2021. Samen met De Scheg (door BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling in ontwikkeling genomen) krijgt Dijk en Waard langs de N242 en het spoor de komende jaren een volledig nieuwe entree. De gronden voor de 107 huurwoningen zijn in het huidige bestemmingsplan bestemd voor agrarisch gebruik en mag conform de strategie van uitnodigingsplanologie uit de vigerende Structuurvisie Stationspark Heerhugowaard (2011) en het

Masterplan Stationsgebied Dijk en Waard (2021) een woonbestemming krijgen. Met Woningstichting Langedijk is conform de Intentieovereenkomst project urgentielocaties sociale woningbouw (2021) en in de samenwerkingsovereenkomst (2023) afgesproken om de gemeentelijke kavel in samenwerking met elkaar te ontwikkelen voor sociale woningbouw. Gelet op de grote woningbehoefte en binnen de kaders van het Masterplan Stationsgebied Dijk en Waard wil de gemeente inzetten op woningbouw in het plangebied, in de directe nabijheid van het OV- knooppunt. De nieuwbouw zal conform de kwalitatieve en normatieve kaders uit het Masterplan Stationsgebied Dijk en Waard bestaan uit één blok met verschillende bouwhoogtes. Het definitieve bouwplan moet nog nader worden uitgewerkt in de fase omgevingsvergunning. Het parkeren zal op eigen terrein, groen en klimaatadaptief ingepast, achter het gebouw plaats vinden. Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft het college een besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder vastgesteld. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet t.z.t. worden aangetoond dat voor de woningen voldaan wordt aan de binnenwaarde tegen geluidhinder, zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012 (of diens opvolger het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL).



Artist impression beoogde ontwikkeling

Beoogd effect

De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het toekomstige gebruik als wonen is in strijd met het bestemmingsplan, maar passend binnen de vigerende structuurvisie en het Masterplan Stationsgebied Dijk en Waard uit 2021. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Kader

- Woonvisie 2018- 2050

De woningen van voorliggend plan leveren een bijdrage aan het behalen van de ambities uit de woonvisie. Het heeft hierbij raakvlakken met duurzaam wonen en het fysiek domein. De woningen worden gasloos en duurzaam gebouwd, conform de eisen van het Bouwbesluit en Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Daarnaast heeft de gemeente de ambitie, als gevolg van het provinciaal beleid, om binnenstedelijk bouwen voorrang te geven. Er is immers een tekort aan betaalbare huurwoningen. Bij voorliggend plan is sprake van binnenstedelijke ontwikkeling en worden sociale huurwoningen gerealiseerd.

- Coalitieakkoord ‘Thuis in Dijk en Waard 2023 -2026’

In het coalitieakkoord is de ambitie opgenomen om in 10 jaar tijd 10.000 woningen te realiseren. Een belangrijk deel van deze woningen moet in de categorieën betaalbare koop of lagere huur vallen. Het project ‘Gildestraat’ levert hier een bijdrage aan en geeft uitvoering aan die ambitie.

- Structuurvisie Stationspark Heerhugowaard (2011) en Masterplan Stationsgebied Dijk en Waard (2021)

De gemeentelijke kavel mag conform de strategie van uitnodigingsplanologie uit de vigerende Structuurvisie Stationspark Heerhugowaard (2011) en conform de kaders van het Masterplan Stationsgebied Dijk en Waard (2021) de bestemming wonen krijgen.

- Intentieovereenkomst project urgentielocaties sociale woningbouw Heerhugowaard

Het terrein aan de Gildestraat behoort tot de zogeheten urgentielocaties sociale woningbouw waar versneld kan worden gebouwd. Dit is in november 2021 vastgelegd in de Intentieovereenkomst Urgentielocaties Sociale Woningbouw.

Argumenten per beslispunt

1. *Om over de ambtshalve wijzigingen te besluiten overeenkomstig de Staat van Wijzigingen;*

De definitieve besluitvorming over de voorgestelde ambtshalve aanpassingen is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

2. *Het bestemmingsplan Woningbouw Gildestraat, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1980.Gildestraat-VA01 gewijzigd vast te stellen;*

De voorgestelde ambtshalve aanpassingen leiden tot een gewijzigd bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, blijft op grond van artikel 4.6 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet het oude recht op deze procedure van toepassing, totdat het bestemmingsplan van kracht is.

3. *Op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins zijn verzekerd;*

Indien sprake is van een bouwplan en voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging of afwijking van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk is, is een gemeente op grond van artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om haar kosten op de initiatiefnemer en/of grondeigenaar te verhalen. Het bestemmingsplan voorziet in een bouwplan als bedoeld in het Bro. Ten behoeve van de ontwikkeling is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin ook afspraken t.a.v. kostenverhaal zijn gemaakt. De kosten zijn daarmee anderszins verzekerd en er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

4. *Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 14 juli 2022;*

Op grond van artikel 1.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in het vaststellingsbesluit ook bepaald worden van welke ondergrond gebruik is gemaakt. Voor dit bestemmingsplan is dat de ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 14 juli 2022.

Kanttekeningen en risico's

Met dit bestemmingsplan wordt een urgentielocatie voor sociale woningbouw planologisch mogelijk gemaakt. Het ontwikkel- en bouwproces is ingericht op die versnelling: de samenwerking tussen gemeente en corporatie, de tender, de grondtransactie, de planologische procedure, de subsidie in het kader van de Start Bouw Impuls en het bouwplanproces van vergunning tot aan oplevering. Desalniettemin zijn leveringsproblemen in het energienet en de personele capaciteitsproblemen bij Liander risico's in de versnelling van de woningbouwopgave in dit deel van Noord-Holland, waar de gemeente geen invloed op heeft.

Alternatieven

Er zijn geen reële alternatieven. Het bestemmingsplan en bijbehorende besluit hogere grenswaarden niet vaststellen, betekent dat het bouwplan niet kan worden gerealiseerd.

Samenwerking en participatie

Ten behoeve van het vaststellen van het Masterplan voor het Stationsgebied waar de Gildestraat deel van uitmaakt heeft participatie plaats gevonden. Ook heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden met alle eigenaren/belanghebbenden in de omgeving van de Gildestraat, over de onderhavige ontwikkeling van de Gildestraat en andere ontwikkelingen die in het Stationsgebied spelen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 20 december 2023 een inloopavond voor belangstellenden, specifiek voor het woningbouwplan Gildestraat gehouden. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiën

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de ontwikkelaar van het bouwplan: Woonstichting Langedijk. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. In een koop-realisatieovereenkomst worden die afspraken verder uitgewerkt.

De basis van de samenwerking en principiële financiële afspraken zijn juli 2023 opgenomen in een samenwerkingsovereenkomst tussen de corporatie en de gemeente. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn ingerekend in de grondexploitatie Stationsgebied – Gildestraat e.o. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

In november 2023 heeft het bouwplan bovendien een subsidie toegewezen gekregen in het kader van de Start Bouw Impuls van het Ministerie van BZK

Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Uitvoering

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

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. Staat van Wijzigingen bestemmingsplan Woningbouw Gildestraat
2. Vast te stellen bestemmingsplan Woningbouw Gildestraat Heerhugowaard, bestaande uit:
    i. Toelichting bestemmingsplan
    ii. Bijlage 1 bij de toelichting: aanmeldnotitie m.e.r
    iii. Bijlage 2 bij de toelichting: verkeersonderzoek De Scheg
    iv. Bijlage 3 bij de toelichting: onderzoek verkeer en parkeren
    v. Bijlage 4 bij de toelichting: geluidsonderzoek
    vi. Bijlage 5 bij de toelichting: onderzoek externe veiligheid
    vii. Bijlage 6 bij de toelichting: bodemonderzoek
    viii. Bijlage 7 bij de toelichting: watertoets
    ix. Bijlage 8 bij de toelichting: quick scan ecologie
    x. Bijlage 9 bij de toelichting: nader onderzoek marters
    xi. Bijlage 10 bij de toelichting: nader onderzoek rugstreeppad
    xii. Bijlage 11 bij de toelichting: stikstofdepositieonderzoek
    xiii. Bijlage 12 bij de toelichting: onderzoek trillingshinder
    xiv. Regels bestemmingsplan
    xv. Verbeelding bestemmingsplan

.