

Zaaknummer:	0000540652
Onderwerp:	Verklaring van geen bedenkingen Tangentlocatie
Datum raadsvergadering:	<i>Invullen door de griffie</i>
Agendapunt:	<i>Invullen door de griffie</i>
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma begroting:	Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Het college is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 204 koopappartementen verdeeld over 5 woontorens met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen. De Tangentlocatie wordt het grootste houtbouwproject (CLT) van Europa. Hiermee wordt een unieke duurzame invulling gegeven aan deze langverwachte sleutellocatie tussen het stationskwartier en het Stadshart.

Het woningbouwproject is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Stadshart 2013. Aan de aanvraag kan uitsluitend worden meegewerkt met toepassing een uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en nadat de gemeenteraad voor dit afwijkende gebruik een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Het college stelt de raad daarom voor de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (hierna: ontwerp-vvgb) voor dit woningbouwproject in procedure te brengen. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning zullen gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen indienen.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, wordt de ontwerpverklaring beschouwd als een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Indien er wel zienswijzen worden ingediend dan nemen de raad en het college daarna een definitief besluit op deze aanvraag om omgevingsvergunning met in achtneming van de zienswijzen.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. Middels dit besluit een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de door burgemeester en wethouders voorgenomen verlening van een omgevingsvergunning voor het realiseren van het woningbouwproject Tangentlocatie met 204 woningen in Heerhugowaard om, in het geval er **geen** zienswijzen worden ingediend, 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.
2. om, in geval er **wel** zienswijzen worden ingediend, de nota van beantwoording van zienswijzen ter beoordeling aan de gemeenteraad voor te leggen. De gemeenteraad betreft de zienswijzen bij het al dan niet afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Inleiding

Sinds 2001 hebben de ontwikkelaar/bouwbedrijf De Nijs uit Warmenhuizen en de gemeente Heerhugowaard een 'project- en realisatie-overeenkomst' met elkaar voor de ontwikkeling van woningbouw in het Stadshart. De contractafspraken uit 2001 tussen de gemeente Heerhugowaard en De Nijs uit Warmenhuizen zijn in 2017 herzien. Er zijn herziene grondafspraken gemaakt die het mogelijk moesten maken om de 3 resterende locaties (Koraal-, Tangentlocatie en Lapis Lazuli) in het Stadshart weer in ontwikkeling te krijgen. Voor de Tangentlocatie is o.a. afgesproken een minimale grondprijs, vrijheid bij het bepalen van haar woningbouwprogramma en parkeren dient binnen het bouwvlak te worden opgelost. Aan deze afspraken is met de bouw hiervan gevolg gegeven.

De Tangentlocatie is de laatste ontwikkeling die op basis van destijds gemaakte afspraken wordt gerealiseerd. Initiatiefnemer De Nijs heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 204 koopappartementen waarvan 34% in de categorie 'betaalbaar' (tot € 281.000). De woningen zijn verdeeld over 5 woontorens met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen. De Tangentlocatie wordt het grootste houtbouwproject (CLT) van Europa. Hiermee wordt een unieke duurzame invulling gegeven aan deze langverwachte sleutellocatie tussen het stationskwartier en het Stadshart.

Het woningbouwproject is in strijd met het bestemmingsplan Stadshart 2013. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het project voorzien van een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken. Deze onderbouwing met bijlagen waarin e.e.a. nader is toegelicht met betrekking tot de ruimtelijke gevolgen van dit project is als bijlage bij het voorgenomen besluit gevoegd en maakt hiervan integraal onderdeel uit.

Het projectgebied ligt in het Stadshart ten noordwesten van het gemeentehuis, op de hoek van de Westtangent en de Zuidtangent. Op een afstand van ongeveer 100 meter van het projectgebied in zuidoostelijke richting, staat het gemeentehuis en daar direct achter ligt het Stadshart van Heerhugowaard met diverse winkels en voorzieningen en een verzorgingscentrum (zie volgende afbeelding). Direct ten zuidwesten, zuidoosten en zuiden van de locatie bevinden zich 4 appartementsgebouwen. In de navolgende afbeelding is de ligging en begrenzing van het projectgebied indicatief weergegeven.



Afbeelding: rood omkaderd is de ligging en begrenzing van het projectgebied aangegeven.
(bron: <https://www.google.nl/maps/>)



Afbeelding: Inrichtingsplan Dijk&Co verbeelding locatie parkeerplaatsen, 02-03-2023)

In de directe omgeving bevinden zich vooral woningen in gestapelde vorm van maximaal vier tot vijf bouwlagen. De dichtstbijzijnde woningen (aan de zuid- en de westkant van de projectlocatie) bevinden zich op een afstand van ongeveer 15 meter.

De ontwikkeling van dit plan is op deze locatie mogelijk omdat er reeds in is voorzien in bestemmingsplan Stadshart 2013. Het Stadshart wordt met deze ontwikkeling op een logische wijze afgerond. De locatie is nu volledig onbebouwd en begroeid met gras en onkruid. Het project is o.a. getoetst aan de vereisten van parkeren, externe veiligheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, natuur (stikstof), flora en fauna, milieuzonering, waterbeheer en archeologie. Om te voldoen aan het bepaalde in de Wet geluidhinder dient gelijktijdig met het besluit op de omgevingsvergunning door het college een hogere waarde besluit Wet geluidhinder vanwege het wegverkeerslawaai van de Zuidtangent/Westtangent genomen te worden. Daarnaast vindt er watercompensatie plaats. Het Hoogheemraadschap is hiermee akkoord. Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische, archeologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project. Het project voldoet daarmee aan een 'goede ruimtelijke ordening'.

Procedure:

Het project is dus in strijd met het nu geldende bestemmingsplan Stadshart 2013. De bebouwing langs de Westtangent steekt ongeveer 10 meter buiten het bestaande bouwvlak en de woontoren aan het Zuidtangent krijgt een bouwhoogte van 42 meter (waar maximaal 32 meter bouwhoogte is toegestaan). Medewerking kan worden verleend door verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen, en het afwijken van de regels ruimtelijke ordening op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) op grond van artikel 2.27 Wabo moet afgeven voordat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kan verlenen. Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor is het mogelijk dat de gemeenteraad een lijst met categorieën van gevallen aanwijst waarin een verklaring van geen bedenkingen alsnog niet is vereist. De gemeenteraad van Heerhugowaard heeft op 20 december 2016 voor specifiek omschreven ruimtelijke plannen een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Dit onderhavige project valt daar echter niet onder, waardoor de raad voor dit project dient te besluiten over het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

Deze omgevingsvergunning wordt voorbereid door toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). Dit betekent dat het ontwerp-vvgb gedurende zes weken ter inzage dienen te liggen. Binnen die termijn kunnen zienswijzen door een ieder worden ingediend. Gelijktijdig wordt het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidshinder ter inzage gelegd.

Het college verzoekt de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het project Tangentlocatie waarna de ter inzage legging van de ontwerpbesluiten kan plaatsvinden.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend wordt de raad verzocht in te stemmen met afgeven van een definitieve vvgb en het college daartoe te mandateren voor de verdere afhandeling. Zo

wordt een kortere doorlooptijd van de procedure behaald zonder dat dit ten koste gaat van een juridisch juiste afwikkeling. En kan het college de omgevingsvergunning dan direct daarna verlenen.

Indien er wél zienswijzen worden ingediend zal het project met afweging van de ingediende zienswijzen ter definitieve besluitvorming over een verklaring van geen bedenkingen aan de raad worden voorgelegd.

Beoogd effect

- Raad aan zet bij deze omgevingsvergunningprocedure

Zonder een verklaring van geen bedenkingen van de raad kan het bevoegd gezag geen omgevingsvergunning verlenen. Onderdeel van de procedure is het ter inzage leggen van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidshinder, zodat een ieder zienswijzen kan indienen tegen het project.

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 beschouwd als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

- Realisatie koopwoningen

Met dit project worden 204 koopappartementen gerealiseerd.

Kader

- Masterplan Stationsgebied, intensivering OV knooppuntenontwikkeling.
- Gebiedsvisie Grenzeloos Dijk en Waard, Stadshart als onderdeel van het nieuwe hart van de gemeente Dijk en Waard.
- Deze ontwikkeling vervult een deel van de woningbouwopgave zoals die is vastgelegd in de notitie Woningbouwprogrammering voor Heerhugowaard tot 2030.
- Bestemmingsplan Wonen en Parkeren, parkeerstrategie Stadshart en Stationsgebied en de Nota Parkeernormen Dijk en Waard 2022. Het plan past binnen de vastgestelde beleidskaders.
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Besluit omgevingsrecht.
- Wet geluidshinder.

Motivering per besluitpunt

Medewerking verlenen aan de afwijkingsprocedure voor dit plan kan, wanneer de gemeenteraad:

1. een ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen (verder ontwerpbesluit-vvbg) af wil geven bij de door burgemeester en wethouders voorgenomen verlening van een omgevingsvergunning voor het realiseren van het woningbouwproject Tangentlocatie (met 204 woningen) in Heerhugowaard en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan Stadshart 2013.
 - 1.1. 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 Stadshart 2013, maar niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische, archeologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project. Het project draagt bij in de behoefte aan verdichting van het kerngebied van Dijk en Waard.
 - 1.2. Parkeren – op basis van het bestemmingsplan “Wonen en parkeren” is de “Nota Parkeernormen Dijk en Waard 2022” van toepassing op deze locatie. De in die nota opgenomen parkeernormen resulteren in een parkeereis voor deze ontwikkeling van 175 parkeerplaatsen. In het projectgebied zijn deze 175 parkeerplaatsen beschikbaar.

- 1.3 Communicatie met de omgeving - dit woningbouwproject is gepresenteerd aan de omgeving middels twee informatieavonden, die bezocht werden door ca. 300 personen. Er zijn geen noemenswaardige bezwaren gemaakt tegen het project.
 - 1.4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie - er wordt voldaan aan de wettelijke verplichtingen die er bestaan t.a.v. duurzaamheid, waaronder met name BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en Bouwbesluit. In het project zit ook de opgave voor het inrichten van de openbare ruimte. De openbare ruimte zal zodanig vorm krijgen dat sprake is van een parkachtige omgeving: waterproof, klimaatbestendig en natuur-inclusief. Tevens loopt door het plan de aantrekkelijke wandelroute die Stadshart en Stationskwartier met elkaar verbindt.
 - 1.5 Gelet op betrokken belangen kan in alle redelijkheid en billijkheid niet worden gesteld dat belangen van derden met de uitvoering van dit plan worden geschaad. De gemeenteraad wordt verzocht voor dit project een (ontwerpbesluit-)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, het ontwerpbesluit-vvvgb 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 proceduredtijd. Indien er wel zienswijzen worden ingediend, worden deze aanvraag omgevingsvergunning met een nota van beantwoording van zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad betreft de zienswijzen bij hun besluitvorming over de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Pas daarna kan ons college een definitief besluit nemen op de aanvraag omgevingsvergunning.

Kanttekeningen en risico's

1. Indien de gemeenteraad besluit geen ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen, dan zal het college uiteindelijk de omgevingsvergunning moeten weigeren en kunnen de 204 koopappartementen niet worden gerealiseerd.

Alternatieven

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

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

De Nijs heeft voor omwonenden in de zomer van 2022 een informatiebijeenkomst gehouden waarbij ca.200 personen aanwezig waren. Daarna is op 2 februari jl. een gezamenlijke informatieavond georganiseerd door gemeente en De Nijs waarin het woningbouwplan en de inrichting van de openbare ruimte zijn toegelicht. Het beeld is dat de kans op zienswijzen gering is.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?

De kosten en opbrengsten van de ontwikkeling van de Tangentlocatie worden verwerkt in de grondexploitatie Stadshart.

Voor de behandeling van de vergunningaanvraag worden leges conform de legesverordening geheven.

Communicatie

In het kader van deze uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt het ontwerp-vvgb, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en ontwerpbesluit hogere waarden geluidshinder gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen.

Uitvoering

Nadat de raad een besluit heeft genomen over het ontwerpbesluit-vvgb wordt het ontwerp ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage periode kan een ieder zienswijzen indienen.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, dan wordt het ontwerpbesluit-vvgb aangemerkt als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Indien zienswijzen worden ingediend, worden deze met een nota van beantwoording van zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad betreft de zienswijzen bij hun besluitvorming over de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Pas nadat de definitieve vvgb is afgegeven en de bouwaanvraag voldoet aan alle vereisten wordt de omgevingsvergunning verleend.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

- aanvraagformulier omgevingsvergunning
- ruimtelijke onderbouwing
- inrichtingsplan, situatietekening en geveltekeningen
- ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Bijlagen ter informatie

-

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen voor bouwplan
Tangentlocatie Heerhugowaard

Zaaknummer: 0000540652

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. Middels dit besluit een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (hierna: ontwerp-vvgb) af te geven voor de door burgemeester en wethouders voorgenomen verlening van een omgevingsvergunning voor het realiseren van het woningbouwproject Tangentlocatie met 204 woningen in Heerhugowaard om, in het geval er **geen** zienswijzen worden ingediend, 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.
2. om, in geval er **wel** zienswijzen worden ingediend, de nota van beantwoording van zienswijzen ter beoordeling aan de gemeenteraad voor te leggen. De gemeenteraad betreft de zienswijzen bij het al dan niet afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

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

De griffier,

De voorzitter,