

<b>Zaaknummer:</b>	00001244810
<b>Onderwerp:</b>	Adviesrecht ontwikkeling 98 eengezinswoningen De Klamp fase 2
<b>Datum raadsvergadering:</b>	<i>Invullen door de griffie</i>
<b>Portefeuillehouder:</b>	N. Langedijk
<b>Programma:</b>	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

---

### Publiekssamenvatting

Initiatiefnemer Building4you wil een woningbouwplan met 98 woningen realiseren op de percelen tussen de spoorlijn en De Klamp (fase 1) in Heerhugowaard. Het college is een anterieure overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer, zodat de volgende stap gezet kan worden in deze ontwikkeling. De raad is gevraagd om een positief advies te geven aan het college met betrekking tot de realisatie van 98 eengezinswoningen in De Klamp fase 2 in het kader van het bindend adviesrecht van de raad bij ontwikkelingen van plannen met meer dan 12 woningen.

### Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit om positief te adviseren aan het college over de realisatie van 98 eengezinswoningen in De Klamp fase 2.

### Inleiding

Ontwikkelaar Building4you is eigenaar van de percelen tussen de spoorlijn en De Klamp in Heerhugowaard (kadastraal bekend sectie P, nummers 9861, 2055 en 2054) en heeft een initiatief ingediend voor de ontwikkeling hiervan tot een woningbouwlocatie.

De locatie De Klamp fase 2 bevindt zich direct ten noorden van De Klamp fase 1. Het woningbouwplan voor De Klamp fase 2 vormt met 98 koopwoningen een mooie aanvulling op de reeds gerealiseerde 79 sociale huurwoningen in De Klamp fase 1. Tweederde (64) van deze woningen wordt gerealiseerd in het betaalbare segment en de helft (32) hiervan betreft sociale koopwoningen.

Op 16 juli 2024 is het college een intentieovereenkomst aangegaan voor de ontwikkeling van dit woningbouwplan en op 12 mei 2026 is het college een anterieure overeenkomst aangegaan. De raad wordt middels dit voorstel om, in het kader van het bindend adviesrecht van de raad, een positief advies uit te brengen over de realisatie van 98 eengezinswoningen in De Klamp fase 2.

### Beoogd effect

Door een positief advies uit te brengen aan het college over de realisatie van de 98 eengezinswoningen in De Klamp fase 2, in het kader van het bindend adviesrecht van de raad, hoeft de al lopende aanvraag omgevingsvergunning niet meer voorgelegd te worden aan de raad.

### Kader

Het juridisch kader wordt gevormd door:

- Het Bestemmingsplan Buitengebied 2014 (onherroepelijk vastgesteld op 25 oktober 2016) en de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt om hiervan af te wijken;

- De Strategische Omgevingsvisie Dijk en Waard;
- Raadsbesluit 'Aanwijzing gevallen bindend adviesrecht, verplichte participatie en delegatie delen omgevingsplan' d.d. 8 november 2023 waarin een lijst van gevallen is vastgesteld wanneer de raad bindend advies geeft, conform artikel 16.15a en 16.15b van de Omgevingswet).

### Argumenten per beslispunt

1. De gemeenteraad besluit om positief te adviseren richting het college over de realisatie van 98 eengezinswoningen in De Klamp fase 2.
  1. *Middels het raadsbesluit 'Aanwijzing gevallen bindend adviesrecht, verplichte participatie en delegatie delen omgevingsplan' d.d. 8 november 2023 heeft de raad een lijst van gevallen vastgesteld over wanneer de raad bindend advies geeft. Dit geldt voor plannen met meer dan 12 woningen waarvoor niet eerder een visie of omgevingsplan door de raad is vastgesteld.*
  2. *Het positieve advies van de raad in het kader van het bindend adviesrecht van de raad is nodig voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor dit plan.*
  3. *Na het verlenen van de omgevingsvergunning kan initiatiefnemer de werkzaamheden vervolgen richting de start van de bouw van deze 98 woningen.*

### Kanttekeningen en risico's

De raad is aan zet in het kader van het bindend adviesrecht en kan er voor kiezen om geen positief advies af te geven aan het college met betrekking tot de 98 eengezinswoningen van het plan De Klamp fase 2.

### Alternatieven

Alternatief is er voor te kiezen om geen positief advies af te geven aan het college met betrekking tot de 98 eengezinswoningen in De Klamp fase 2. Het gevolg daarvan zou zijn dat het voor de gemeente in dat geval niet mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de 98 eengezinswoningen van het plan De Klamp fase 2, waardoor dit plan geen doorgang kan vinden en de woningen niet gerealiseerd zullen worden.

### Samenwerking en participatie

Initiatiefnemer Building4you heeft een participatieproces doorlopen met de omwonenden van het plangebied en andere belanghebbenden. Daarbij is onder andere een informatiebijeenkomst gehouden waarbij omwonenden zorgen konden uiten en vragen konden stellen. Het plan werd goed ontvangen. Er zijn geen reacties ingediend waardoor er ook geen noodzaak was tot aanpassing van het plan.

### Financiën

Initiatiefnemer Building4you draagt met het plan De Klamp fase 2 bij in de kosten van de reeds gerealiseerde herinrichting van de rotonde in de Krusemanlaan. Het te ontvangen bedrag is als te verwachten opbrengst opgenomen in de grondexploitatie De Rotonde (i.c. De Klamp fase 1). Tevens betaalt de initiatiefnemer een bijdrage in het kader van de Nota Bovenwijkse Kosten (NBK).

### Communicatie

Het besluit van de raad met betrekking tot het geven van een advies aan het college voor de 98 eengezinswoningen voor De Klamp fase 2 zal gecommuniceerd worden met de initiatiefnemer.

### **Uitvoering**

Na het raadsbesluit wordt initiatiefnemer Building4you geïnformeerd. In het geval dat dit besluit is om een positief advies te geven aan het college voor de 98 eengezinswoningen voor De Klamp fase 2 kan de omgevingsvergunning worden verleend. De initiatiefnemer Building4you zal, na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning, de uitvoering van het plan verder oppakken. Verwacht wordt dat de bouw van woningen in Q4 van 2026 van start zal gaan. De oplevering wordt verwacht in Q4 2027.

### **Bijlagen, onderdeel van het besluit**

1. Raadsbesluit Adviesrecht ontwikkeling 98 eengezinswoningen De Klamp fase;
2. Situatietekening 98 eengezinswoningen De Klamp fase 2.

### **Bijlagen ter informatie**

3. Afbeeldingen De Klamp fase 2.