

Zaaknummer:	00001227846
Onderwerp:	Bouwplan Middenweg-Raadhuisstraat, Onttrekken van een deel van het Raadhuisplein aan het openbaar verkeer
Datum raadsvergadering:	<i>Invullen door de griffie</i>
Portefeuillehouder:	J.M. Does & E.M. Leibbrand
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Recent is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en Centrumwaard Vastgoed BV met daarin afspraken over de verdere ontwikkeling van een bouwplan op de hoek van de Middenweg en de Raadhuisstraat in Heerhugowaard. Het plan omvat circa 75 woningen, circa 1.500 m² aan commerciële ruimten en een inpandige parkeervoorziening. De ontwikkeling draagt bij aan de ambitie om van Centrumwaard een vitaal en bruisend gebied te maken. Er bevinden zich winkels, horecavoorzieningen en 13 woningen. Het bouwplan beslaat een deel van het bestaande Raadhuisplein. Dit deel is in eigendom is van de Vereniging van Eigenaren Winkelcentrum Raadhuisplein. Deze VVE heeft zich aangesloten bij Centrumwaard Vastgoed BV. Om op dit deel van het plein te kunnen bouwen, is het noodzakelijk dit terrein te onttrekken aan het openbaar verkeer. De gemeenteraad is bevoegd om hierover een besluit te nemen.

Voorgesteld besluit

1. Het ontwerpbesluit vast te stellen om een deel van het Raadhuisplein aan het openbaar verkeer te onttrekken op grond van artikel 9 lid 1 Wegenwet, zoals is aangegeven in bijlage 1;
2. Het ontwerpbesluit vrij te geven voor de inspraak conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Inleiding

Op 24 mei 2022 heeft de gemeenteraad het besluit genomen het Masterplan Centrumwaard fase 2 vast te stellen. Op 10 december 2024 heeft de gemeenteraad vervolgens ingestemd met het beeldkwaliteitsplan voor de locatie op de hoek van de Middenweg-Raadhuisstraat. Binnen dit ruimtelijk kader wordt op dit moment een bouwplan ontwikkeld door Centrumwaard Vastgoed BV.

De gemeente en Centrumwaard Vastgoed BV hebben recent een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het voorgenomen bouwplan. Dit bouwplan wordt ook gerealiseerd op een deel van het Raadhuisplein dat nu in openbaar gebruik is. Het gebruik van dit deel van het plein dient onttrokken te worden aan de openbaarheid zodat er gebouwd kan worden.

Beoogd effect

Concrete invulling geven aan de ambitie om van Centrumwaard een uitnodigende buurt met een uniek bruisend dorpscentrum te maken.

Kader

Juridisch kader over onttrekking aan de openbaarheid

Het ontwikkelingsprogramma beslaat een deel van het huidige Raadhuisplein dat in privaat eigendom is en dus niet toebehoort aan de gemeente. Ondanks deze eigendomssituatie wordt het plein door de gemeente beheert en onderhouden, wat een belangrijke aanwijzing is voor de openbare status van het plein. Op het Raadhuisplein kunnen voetgangers en fietsers zich vrij verplaatsen tussen de Raadhuisstraat, de Bickerstraat en de winkels op het plein. Deze feitelijke toegankelijkheid betekent dat het plein een openbare functie vervult.

Uit de Rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het begrip “verkeer” in de Wegenwet ruim moet worden uitgelegd. Het omvat niet alleen bereden wegen, maar ook om ruimten in de openbare ruimte die worden gebruikt om zich te verplaatsen, zoals paden, doorgangen, voetgangersgebieden.

Daarnaast moet deze weg openbaar zijn. Een weg is openbaar wanneer deze:

- * door de eigenaar is bestemd voor publiek gebruik, of
- * langer dan 30 jaar door iedereen is gebruikt, of
- * onder beheer van een openbaar lichaam staat

Het Raadhuisplein voldoet aan de criteria van openbaar gebruik waardoor de procedure tot onttrekking aan het openbaar verkeer gevolgd dient te worden.

Procedure onttrekking aan de openbaarheid (Wegenwet en Algemene wet bestuursrecht)

De onttrekking aan de openbaarheid is een bevoegdheid van de gemeenteraad op grond van artikel 9 van de Wegenwet. Op de voorbereiding van het besluit tot onttrekking is de Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dat is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Een ontwerpbesluit dient bekend te worden gemaakt en wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het ontwerpbesluit kunnen dan zienswijzen worden gericht. Na het juridisch beoordelen van de zienswijzen neemt de gemeenteraad van Dijk en Waard een definitief besluit over de onttrekking van een deel van het plein aan het openbaar verkeer. Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt het besluit meegedeeld aan Gedeputeerde Staten (artikel 9 lid 2 Wegenwet). Tegen een besluit tot onttrekking staat beroep open bij de Rechtbank.

Andere relevante kaders

- Gebiedsvisie Centrumwaard 2040 (2020)
- Strategische omgevingsvisie Dijk en Waard (22 oktober 2024)
- Nota parkeernormen (2022)
- Masterplan Centrumwaard fase 1 (2021)
- Masterplan Centrumwaard fase 2 (2022)
- Beeldkwaliteitsplan hoek Middenweg-Raadhuisstraat (2024)
- Het college heeft op grond van artikel 87 en verder van de Gemeentewet, in samenhang met een belang, genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid, de economische- en financiële belangen van de gemeente, geheimhouding opgelegd op de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Dijk en Waard en Centrumwaard Vastgoed BV. De geheimhouding op de anterieure overeenkomst duurt totdat deze gepubliceerd wordt.

Argumenten per beslispunt

1. Het ontwerpbesluit vast te stellen om een deel van het Raadhuisplein aan het openbaar verkeer te onttrekken op grond van artikel 9 lid 1 Wegenwet, zoals is aangegeven in bijlage 1;

1. Ruimte geven aan het beoogde bouwplan waardoor er meer ruimtelijke kwaliteit ontstaat

De huidige bebouwing is zwaar verouderd. Pandsgewijze renovatie hiervan door de verschillende eigenaren is niet haalbaar; verdere veroudering of zelfs verloedering ligt op de loer. Herontwikkeling door sloop/nieuwbouw is de enige mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

2. Juridisch noodzakelijk om deel van het Raadhuisplein aan de openbaarheid te onttrekken.

Om de planologische ontwikkeling van het bouwplan mogelijk te maken is het noodzakelijk om de gemeenteraad als bevoegd orgaan voor te stellen om de procedure tot onttrekking aan de openbaarheid te starten. Hiervoor moet de gemeenteraad het ontwerpbesluit vaststellen zodat dit ter inzage kan worden gelegd.

2. Het ontwerpbesluit vrij te geven voor de inspraak conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

1. Uitvoering geven aan wetgeving

Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de voorgeschreven procedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht door het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage te leggen zodat er zienswijzen ingediend kunnen worden. Deze procedure draagt bij aan de zorgvuldige voorbereiding van het definitief besluit tot onttrekking aan de openbaarheid door de ingediende zienswijzen te beoordelen en mee te wegen in de besluitvorming.

Kanttekeningen en risico's

Een risico is dat het bouwplan niet doorgaat, bijvoorbeeld omdat het definitieve plan financieel niet haalbaar is. In dat scenario zou de raad weer kunnen beslissen het gebruik van het plein openbaar te verklaren.

Een kanttekening is dat als gevolg van het bouwplan en het onttrekken van het openbaar verkeer op een deel van het Raadhuisplein (Raadhuisstraat), de beschikbare ruimte voor (jaarlijkse) evenementen kleiner is. Het gaat bijvoorbeeld om de organisatie van de jaarlijkse kermis op het Raadhuisplein. Als gevolg van het onttrekken van dit deel van het plein vervallen er twee plaatsen voor een kermisattractie nabij het huidige Verswaard. In het nog op te stellen inrichtingsplan voor de buitenruimte- het gebied direct rondom het bouwplan- wordt er rekening gehouden met de organisatie van (jaarlijkse) evenementen en de bijbehorende ruimtevraag. Het college onderzoekt of en hoe we deze plaatsen kunnen compenseren.

De huidige 11 bomen die op dit deel van het plein staan, kunnen niet worden gehandhaafd. De kwaliteit van deze bomen wisselt. De twee bomen midden op het plein zijn in matige conditie. De 9 bomen langs Verswaard zijn in redelijke conditie. In de directe nabijheid van het bouwplan wordt gezocht naar locaties voor het (ver)planten van (nieuwe) bomen. Ook dit wordt opgenomen in het inrichtingsplan voor de buitenruimte.

Alternatieven

Indien het betreffende gebied niet aan de openbaarheid onttrokken wordt, zal het bouwplan aangepast moeten worden. Gelet op de haalbaarheid en het door de gemeente gestelde beeldkwaliteitsplan voor de locatie, is dat niet wenselijk.

Samenwerking en participatie

Door Centrumwaard Vastgoed BV zijn tot dusver drie informatiebijeenkomsten over het bouwplan voor buurtbewoners en ondernemers georganiseerd. Deze bijeenkomsten hebben plaatsgevonden op 30 januari 2024 en 16 juli 2024 in de Vue Heerhugowaard en op 6 maart in Tambucho (thans: t Lichtpunt) Heerhugowaard, waarbij er circa 60-70 bezoekers per moment aanwezig waren. Er is geen verslaglegging gemaakt van de avond. Tijdens de bijeenkomsten zijn reacties genoteerd en van een inhoudelijk antwoord voorzien welke via de website van de ontwikkelaar zijn in te zien (<https://www.belle-vue.nu/centrumwaardhwh>).

Centrumwaard Vastgoed BV heeft de gemeente verzocht om de openbaarheid op het deel van het Raadhuisplein te onttrekken. Centrumwaard Vastgoed BV vertegenwoordigd in deze de Vereniging van Eigenaren Winkelcentrum Raadhuisplein.

Financiën

Door het onttrekken van een deel van het Raadhuisplein aan de openbaarheid maakt de structureel gemeente minder kosten ten behoeve van beheer en onderhoud.

Communicatie

De publicatie van het raadsbesluit vindt plaats via de daartoe geëigende kanalen.

Uitvoering

- Raadsbesluit ontwerpbesluit onttrekken aan het openbaar verkeer deel Raadhuisplein ter inzage leggen gedurende zes weken.
- Verwerking van de ingediende zienswijzen en voorbereiding definitieve besluitvorming door de raad.
- Raadsbesluit definitief onttrekken aan het openbaar verkeer over deel Raadhuisplein.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. Plattegrond te onttrekken plein aan het openbaar verkeer

Bijlagen ter informatie

2. Masterplan Centrumwaard fase 1, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 september 2021
3. Masterplan Centrumwaard fase 2, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 24 mei 2022
4. Beeldkwaliteitsplan hoek Raadhuisstraat-Middenweg, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 10 december 2024