

Zaaknummer: 0000562788
Onderwerp: Ontwerpverklaring van geen bedenkingen
woningbouwproject Berckheidelaan te Heerhugowaard
Datum raadsvergadering: 20 juni 2023
Agendapunt: 7e
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 29 sociale huurwoningen aan de Rembrandtstraat in Heerhugowaard (woningbouwproject Berckheidelaan). Het project is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Heerhugowaard Kern Noord". Aan dit project kan uitsluitend worden meegewerkt met toepassing van 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.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. een ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen (verder ontwerpbesluit vvb) af te geven over de door burgemeester en wethouders voorgenomen verlening van een omgevingsvergunning voor het realiseren van het woningbouwproject Berckheidelaan (met 29 woningen) in Heerhugowaard en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan Heerhugowaard Kern Noord;
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 vvb te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen en de afhandeling van de omgevingsvergunning aan het college van burgemeester en wethouders te mandateren.

Inleiding

Door het college van de voormalige gemeente Heerhugowaard is in 2021 een aantal locaties in Heerhugowaard aangewezen als Urgentielocaties Sociale Woningbouw. Dit zijn locaties in eigendom van de gemeente waar samen met de corporaties Woonwaard en Woonstichting Langedijk sociale huurwoningen worden ontwikkeld.

De keuze hiervoor komt voort uit het grote tekort aan sociale huurwoningen voor allerlei groepen woningzoekenden, waaronder jongeren, spoedzoekers, uitstromers vanuit het Pact Wonen met ondersteuning en statushouders. Gelet op de grote behoefte aan sociale huurwoningen is er nadrukkelijk onderzocht op welke wijze de ontwikkeling kan worden versneld ten opzichte van een regulier ontwikkelingsproces.

Voor de Urgentielocatie Berckheidelaan, gelegen aan Rembrandtstraat in Heerhugowaard, is nu een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 29 sociale huurwoningen. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het project voorzien van een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken.

Op 13 juli 2021 heeft het college van de voormalige gemeente Heerhugowaard voor de ontwikkeling van dit project de startnotitie Urgentielocatie Berckheidelaan vastgesteld en is de raad hierover geïnformeerd. Op 16 november 2021 heeft het college ingestemd met de uitgangspunten voor deze urgentielocatie (voorlopig ontwerp bouwplan).

Ter plaatse gelden de bestemmingsplannen “Heerhugowaard Kern Noord” en ‘Wonen en parkeren’. Het woningbouwproject is in strijd met het eerste genoemde plan, de gronden ter plaatse hebben de bestemming “Maatschappelijk”.

De projectlocatie betreft een voormalige basisschoollocatie en wordt begrensd aan de oostzijde door een supermarkt (Aldi) en aan de zuidzijde door een gymzaal. Aan de noord- en westzijde liggen langs de Berckheidelaan en Rembrandtstraat grondgebonden woningen. De omliggende bestemmingen betreffen overwegend ‘Wonen’ en ‘Maatschappelijk’. Ook ligt er aan de oostzijde een wijkwinkelcentrum.

Het ontwikkelen van een woongebouw op deze locatie sluit aan bij bestaande bebouwing. Er is sprake van ontsluiting op de bestaande weg, er hoeft geen extra infrastructuur (weg) te worden aangelegd. Er wordt voldaan aan de Nota parkeernormen 2022. Het project is o.a. getoetst aan de vereisten van externe veiligheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, natuur (stikstof), flora en fauna, milieuzonering en waterbeheer. Het Hoogheemraadschap is hiermee akkoord.

Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project. Het project voldoet daarmee aan een ‘goede ruimtelijke ordening’.

Procedure

Er kan medewerking worden verleend door toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure door verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteiten “bouwen”, “het maken van een inrit” 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 voor de afwijking van het bestemmingsplan voordat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kan verlenen.

Alvorens tot definitieve besluitvorming kan worden overgegaan dienen het ontwerpbesluit vvgb en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage te liggen. Binnen die termijn kan door eenieder zienswijzen worden ingediend.

Het college verzoekt de raad een ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het project Berckheidelaan waarna de ter inzagelegging van de ontwerpbesluiten kan plaatsvinden.

Beoogd effect

- Raad aan zet bij deze omgevingsvergunningprocedure.

Zonder een verklaring van geen bedenkingen van de raad kan het college geen omgevingsvergunning verlenen.

- Realisatie sociale huurwoningen

Met dit project worden op deze Urgentielocatie Sociale Woningbouw 29 sociale huurwoningen gerealiseerd.

Kader

- Bestemmingsplan Heerhugowaard Kern Noord
- Bestemmingsplan Wonen en parkeren

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Besluit omgevingsrecht
- Algemene wet bestuursrecht
- Nota parkeernormen 2022



Afbeelding: luchtfoto met projectgebied (Nedbrowser)



Afbeelding: Impressie nieuwbouw vogelvlucht vanaf Rembrandtstraat (bron: CH|NL)

Motivering per besluitpunt

1. een ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen (verder ontwerpbesluit vvbg) af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen verlening van een omgevingsvergunning voor het realiseren van het woningbouwproject Berckheidelaan (met 29 woningen) in Heerhugowaard en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan Heerhugowaard Kern Noord
 - 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 Heerhugowaard Kern Noord, maar niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project. Het project draagt bij in de behoefte aan sociale woningbouw in Dijk en Waard.
 - 1.2. Parkeren - het parkeren voldoet aan de Nota parkeernormen 2022. In het gebied zijn 32 parkeerplaatsen beschikbaar voor dit project.
 - 1.3. Communicatie met de omgeving - dit woningbouwproject is medio 2021 middels een informatiebrief aangekondigd aan omwonenden. In februari 2022 is er een eerste inloopavond geweest waar het plan werd gepresenteerd. De tweede inloopavond in april 2023 werd bezocht door circa 25 mensen en hier werd het verder uitgewerkte bouwplan gepresenteerd. Hoewel er op hoofdlijnen niets is gewijzigd, waren er nu meer zorgen over de hoogte (schaduwwerking door de vier bouwlagen), parkeeroverlast in de buurt en het verdwijnen van het grasveld. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er geen sprake is van schaduwwerking bij de bestaande woningen. Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd in overeenstemming met de Nota parkeernormen 2022 (29 parkeerplaatsen op eigen terrein en 3 in de openbare ruimte).
 - 1.4. Duurzaamheid en klimaatadaptatie - er wordt voldaan aan de wettelijke verplichtingen die er bestaan t.a.v. duurzaamheid, waaronder met name BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) en Bouwbesluit. Hier wordt naast het realiseren van zgn. groene parkeerplaatsen (grastegels) veel aandacht besteed aan het inrichten van plantvakken, het planten van extra bomen en aan het opvangen en vasthouden van water bij felle buien.
 - 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 daarom verzocht voor dit project een (ontwerp)vvbg 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 vvbg te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen en de afhandeling van de omgevingsvergunning aan het college van burgemeester en wethouders te mandateren.
 - 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 proceduretijd.
Indien er wel zienswijzen worden ingediend, wordt 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 het college een definitief besluit nemen op de aanvraag omgevingsvergunning.

Kantttekeningen en risico's

1. Als de gemeenteraad nog niet tot besluitvorming overgaat, levert dit een onwenselijke vertraging op in de vergunningprocedure.
2. Als de gemeenteraad besluit geen ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen en deze te weigeren, dan zal het college uiteindelijk de omgevingsvergunning weigeren en kunnen de 29 sociale huurwoningen niet worden gerealiseerd.

Alternatieven

Een alternatief plan is niet aan de orde. Het plan is al getoetst aan stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische aspecten en/of regelgeving. Er zijn geen ruimtelijke 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

Het perceel aan de Berckheidelaan is aangewezen als urgentielocatie voor sociale woningbouw. De woningstichting Woonwaard, als sociale partner van de gemeente, ontwikkelt dit woningbouwproject. Als uitgangspunt zijn met een collegebesluit in november 2021 (zie bijlage BW21-0524) randvoorwaarden meegegeven voor een hoogte van 4 bouwlagen, de aantallen parkeerplaatsen en aantallen appartementen.

Voor deze ontwikkeling zijn er daarna voor omwonenden op 8 februari 2022 en 12 april 2023 inloopavonden gehouden waarbij op beide bijeenkomsten per avond circa 25 personen aanwezig zijn geweest. Enkele omwonenden hebben hun zorgen geuit met betrekking tot dit project. De reacties betreffen vrees voor parkeeroverlast en vrees voor schaduw wegens het aantal bouwlagen.

In reactie daarop kan worden gesteld dat het project voldoet aan de Nota parkeernormen 2022 en het genoemde collegebesluit. De projectlocatie grenst niet aan woonpercelen. Tussen de projectlocatie en de dichtst bijgelegen woningen ligt openbaar gebied. Dit openbaar gebied is ingericht met o.a. een openbare weg, trottoir, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.

Wat betreft het aantal bouwlagen wordt opgemerkt dat in relatie tot de omgeving de vierde bouwlaag bewust terug liggend is ontworpen. Daarnaast blijkt uit de bezonningstudie dat er geen sprake is van schaduwwerking op de omliggende woningen.

In alle redelijkheid en billijkheid kan niet worden gesteld dat gelet op de onderlinge afstanden een woongebouw met vier bouwlagen in een omgeving met grondgebonden woningen met drie bouwlagen dermate ingrijpend is dat er sprake is van aantasting van het woongenot en dat belangen van derden met de uitvoering van dit plan worden geschaad.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?

Voor de behandeling van de vergunningaanvraag worden leges in overeenstemming met de legesverordening geheven.

Communicatie

In het kader van de wettelijke voorgeschreven uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt het ontwerpbesluit vvgb en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Uitvoering

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

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

0000562788 - aanvraagformulier omgevingsvergunning

0000562788 - ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende (milieu)onderzoeken

0000562788 - tekeningen project

Bijlagen ter informatie

- Cbb210322 - Urgentielocaties Sociale woningbouw

Onderwerp: ontwerpverklaring van geen bedenkingen
woningbouwproject Berckheidelaan te Heerhugowaard

Zaaknummer: 0000562788

Datum raadsvergadering: 20 juni 2023

Agendapunt: 7e

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

besluit:

1. een ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen (verder ontwerpbesluit vvb) af te geven over de door burgemeester en wethouders voorgenomen verlening van een omgevingsvergunning voor het realiseren van het woningbouwproject Berckheidelaan (met 29 woningen) in Heerhugowaard en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan Heerhugowaard Kern Noord;
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 vvb te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen en de afhandeling van de omgevingsvergunning aan het college van burgemeester en wethouders te mandateren.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 20 juni 2023

De griffier (a.i.),

De voorzitter,

E. van der Voorde

M.F. Poorter