

Zaaknummer:	0000771390
Onderwerp:	Vvgb 16 seniorenwoningen Belle-Vue Wonen in De Draai
Datum raadsvergadering:	2 april 2024
Portefeuillehouder:	E.M. Leibbrand
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Het college is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 16 seniorenwoningen in De Draai te Heerhugowaard. Het woningbouwproject is in strijd met de bestemming op deze locatie als onderdeel van het geldende bestemmingsplan De Draai 2019. Aangezien de omgevingsvergunning is aangevraagd vóór ingang van de Omgevingswet per 1-1-2024 kan aan de aanvraag 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 (vvgb) heeft afgegeven.

Het college stelt de gemeenteraad daarom voor het ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen voor dit woningbouwproject in procedure te brengen. Het ontwerpbesluit verklaring 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. een ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen (verder ontwerpbesluit-vvgb) af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen verlening van een omgevingsvergunning voor het realiseren van 16 seniorenwoningen van Belle-Vue Wonen in De Draai in Heerhugowaard en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan De Draai 2019;
2. om, in het geval er geen zienswijzen worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de gemeenteraad hoeft plaats te vinden, het ontwerpbesluit-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.

Inleiding

Het college heeft op 1 februari 2022 ingestemd met het sluiten van een intentieovereenkomst voor de aankoop van het achterste deel van perceel Beukenlaan 21 in De Draai, met als doel om hier 16 seniorenwoningen te laten realiseren door Belle-Vue Wonen. Vervolgens is deze aankoop gedaan en is deze locatie ontwikkeld als onderdeel van het bouwveld IJsvogelstraat in De Draai.

Eind 2023 is door ontwikkelaar Belle-View Wonen een omgevingsvergunning voor de realisatie van deze 16 seniorenwoningen aangevraagd.

Deze locatie heeft in het geldende bestemmingsplan De Draai 2019 de bestemming Tuin-2. Om die reden kan aan de aanvraag (ingediend vóór ingang van de Omgevingswet per 1-1-2024) uitsluitend worden meegewerkt met toepassing een uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en nadat uw gemeenteraad voor dit afwijkende gebruik een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft afgegeven.

Het project is o.a. getoetst aan de vereisten van externe veiligheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, natuur (stikstof), flora en fauna, milieuzonering, waterbeheer en archeologie. Daarnaast vindt er watercompensatie plaats door een gedeeltelijke verbreding van de reeds geplande waterlopen in De Draai. 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'. Het plan wordt voorgelegd aan de Erfgoedcommissie vanwege de medebestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' die op het perceel rust. Deze bestemming is opgenomen omdat het perceel gedeeltelijk de voormalige achtertuin betreft van de Beukenlaan 21.

Procedure

Het project is in strijd met de nu op deze locatie geldende bestemming Tuin-2 in het bestemmingsplan De Draai 2019. Medewerking kan worden verleend door verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in afwijking 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 kunnen 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 (waaronder tot en met 15 woningen) een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Dit onderhavige project valt daar echter niet onder, waardoor uw raad voor dit project dient te besluiten over het al dan niet verlenen 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 de ontwerp-vvgb gedurende zes weken ter inzage dient te liggen. Binnen die termijn kunnen zienswijzen door een ieder worden ingediend.

Het college verzoekt uw raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het project 16 seniorenwoningen van Belle-View Wonen waarna de ter inzage legging van de ontwerpbesluiten kan plaatsvinden.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend wordt uw 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. Het college zal de omgevingsvergunning dan direct verlenen. Indien er wel zienswijzen worden ingediend zal het project met afweging van de ingediende zienswijzen ter definitieve besluitvorming over een verklaring van geen bedenkingen aan uw raad worden voorgelegd.

Beoogd effect

- Raad aan zet bij deze omgevingsvergunningprocedure

Zonder een verklaring van geen bedenkingen van uw raad kan het college voor deze aanvraag geen omgevingsvergunning verlenen. Onderdeel van de procedure is het ter inzage leggen van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, zodat een ieder zienswijzen kan indienen tegen het project.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door uw raad hoeft plaats te vinden, dan wordt de ontwerpverklaring beschouwd als een definitieve verklaring van geen bedenkingen en kan het college de aanvraag verder behandelen.

- Realisatie seniorenwoningen

Met dit project worden 16 seniorenwoningen gerealiseerd.

(Juridisch) kader

- Bestemmingsplan De Draai 2019
- Bestemmingsplan Wonen en parkeren
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Argumenten per beslispunt

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 16 seniorenwoningen van Belle-Vue Wonen in De Draai in Heerhugowaard en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan De Draai 2019.
 - 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 De Draai 2019, 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 seniorenwoningen in Dijk en Waard.
 - 1.2. Parkeren: het parkeren is passend binnen het bestemmingsplan 'Wonen en parkeren'.
Op basis van dat bestemmingsplan zijn de geldende parkeernormen voor deze ontwikkeling toegepast en er zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.
 - 1.3. Communicatie met de omgeving: dit woningbouwproject is door ontwikkelaar Belle-Vue Wonen gepresenteerd aan de bewoners van de omliggende woningen. Er zijn geen noemenswaardige opmerkingen 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 EnergieNeutraal Gebouw) en Bouwbesluit.
 - 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. Uw gemeenteraad wordt verzocht voor dit project een (ontwerp-)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-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. De aanvraag omgevingsvergunning komt dan niet terug in uw raad.

- 2.1. Indien er geen zienswijzen worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door uw 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 uw raad. Uw raad betreft dan de zienswijzen bij uw besluitvorming over de definitieve verklaring van geen bedenkingen. Eerst daarna kan het college een definitief besluit nemen op de aanvraag omgevingsvergunning.

Kanttelingen en risico's

1. Indien uw raad besluit aanvullende informatie nodig te hebben van het college over dit woningbouwproject en nog niet tot besluitvorming over gaat, levert dit een onwenselijke vertraging op in de vergunningprocedure.
2. Indien uw raad 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 16 seniorenwoningen niet worden gerealiseerd.
3. Op 13 maart 2024 wordt het plan voorgelegd aan de Erfgoedcommissie vanwege de medebestemming 'Waarde- Cultuurhistorie' uit het bestemmingsplan De Draai 2019. Het advies van deze commissie kan aanpassingen van het bouwplan inhouden. Dit raakt de reden voor het vragen van een ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen niet.

Alternatieven

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

Het alsnog uitwerken van een alternatief plan 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

Ontwikkelaar Belle-Vue Wonen en de gemeente Dijk en Waard hebben gezamenlijk het woningbouwproject voor deze 16 seniorenwoningen als onderdeel van bouwveld IJsvogelstraat in De Draai ontwikkeld. Om dit mogelijk te maken is de achterste helft van perceel Beukenlaan 21 aangekocht. Ontwikkelaar Belle-Vue Wonen heeft de plannen gepresenteerd aan de direct omwonenden. Het omgevingsbeeld is dat de omwonenden geen bezwaren hebben tegen woningbouw op deze locatie.

Financiën

Om dit plan van 16 seniorenwoningen mogelijk te maken is de achterste helft van perceel Beukenlaan 21 aangekocht. Als de omgevingsvergunning wordt verleend zullen in Q3 van 2024 de bouwrijpe kavels door de gemeente worden geleverd aan ontwikkelaar Belle-Vue Wonen. Zowel de kosten als de opbrengsten zijn opgenomen in de herziene grondexploitatie De Draai 2023. Voor de behandeling van de vergunningaanvraag worden leges conform de legesverordening geheven.

Communicatie

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

Uitvoering

Nadat uw raad een besluit heeft genomen over de ontwerp-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 uw raad hoeft plaats te vinden, dan wordt de ontwerp-vvgb aangemerkt als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Indien zienswijzen worden ingediend, worden deze betrokken bij de definitieve besluitvorming omtrent verklaring van geen bedenkingen en/of omgevingsvergunning. In het geval van de verklaring van geen bedenkingen wordt dit project met een nota van beantwoording van zienswijzen opnieuw ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Eerst nadat de definitieve vvgb is afgegeven kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. 771390 Aanvraagformulier omgevingsvergunning
2. 771390 Ruimtelijke onderbouwing
3. 771390 Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking
4. 771390 Akoestisch onderzoek
5. 771390 Bodemonderzoek
6. 771390 Externe veiligheid
7. 771390 Aerijsberekening
8. 771390 Quickscan Flora en Fauna
9. 771390 Watertoets
10. 771390 Tekeningen project
11. 771390 Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Bijlagen ter informatie

-