

Zaaknummer:	0000687550
Onderwerp:	Definitieve verklaring van geen bedenkingen woningbouwproject Woodstone in Heerhugowaard
Datum raadsvergadering:	28 november 2023
Agendapunt:	
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Voor het realiseren van 204 appartementen op de Tangentlocatie in Heerhugowaard (woningbouwproject Woodstone) is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Medewerking aan deze aanvraag is alleen mogelijk door toepassing van een uitgebreide afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan. Een verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) van de gemeenteraad is daarbij nodig. Eerder heeft de raad besloten (9 mei 2023) dat de afgegeven ontwerp vvgb bij geen zienswijzen aangemerkt kan worden als definitief. Tegen het project zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden niet tot een ander oordeel over het project. Het college stelt de raad voor de zienswijzen niet over te nemen en de vvgb af te geven. Daarna kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

voor het realiseren van het woningbouwproject Woodstone (met 204 woningen) in Heerhugowaard

1. de zienswijzen te beantwoorden conform de Nota zienswijzen woningbouwproject Woodstone;
2. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan Stadshart 2013.

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-, Tangent- en Reservelocatie) in het Stadshart weer in ontwikkeling te krijgen. Aan deze afspraken is met deze bouwaanvraag hieraan 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 verdeeld over 5 woontorens met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen.

Het woningbouwproject is in strijd met het bestemmingsplan Stadshart 2013. De wet eist dan een ruimtelijke onderbouwing van het project met bijbehorende onderzoeken. Deze onderbouwing met bijlagen 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/>)

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 hierin reeds is voorzien in het bestemmingsplan Stadshart 2013. Het Stadshart wordt met deze ontwikkeling op een logische wijze afgerond.

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 de Wet geluidhinder, moet het college een hogere waarde besluit nemen. Dat komt door het wegverkeerslawaai afkomstig van de Zuidtangent/Westtangent.

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

Procedure

Omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan Stadshart 2013, is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Het project mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit moet een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. De raad dient voor dit afwijkende planologische gebruik een vvgb af te geven. Anders kan het college de vergunning niet verlenen. Het project is beoordeeld en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Op 9 mei 2023 heeft uw raad besloten een ontwerp vvgb gedurende zes weken ter inzage te leggen. Uw raad heeft daarbij besloten dat de afgegeven ontwerp vvgb bij geen zienswijzen aangemerkt kan worden als definitief.

Tegen het project zijn zienswijzen ingediend.

Het belang van het project en de belangen van de indieners van een zienswijze zijn afgewogen in de Nota zienswijzen woningbouwproject Woodstone. De zienswijzen leiden niet tot een ander oordeel over het project. Het college stelt uw raad voor de zienswijzen te beantwoorden conform de Nota zienswijzen woningbouwproject Woodstone en een definitieve vvgb af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik.

Beoogd effect

- verlenen omgevingsvergunning - dat kan het college alleen als de raad een vvgb afgeeft.
- realisatie van 5 woontorens met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen; met dit project worden op de Tangentlocatie 204 appartementen gerealiseerd.

Kader

- Bestemmingsplan Stadshart 2013
- Bestemmingsplan Wonen en parkeren
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Besluit omgevingsrecht
- Algemene wet bestuursrecht
- Nota parkeernormen 2022
- Ontwerp vvgb d.d. 9 mei 2023

Argumenten per beslispunt

1. de twee zienswijzen te beantwoorden conform de Nota zienswijzen woningbouwproject Woodstone
- 1.1. In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft de ontwerp vvgb ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen gaan in op de strijdigheid met het bestemmingsplan, de parkeersituatie en de bezonning. De zienswijzen zijn overwogen in een aparte Nota zienswijzen woningbouwproject Woodstone die als bijlage bij deze vvgb is gevoegd en hiervan integraal deel uitmaakt.

De belangen van het project en de bewoners en gebruikers ervan zijn afgewogen tegen de belangen van omwonenden. Wij vinden dat omwonenden geen onevenredige nadelige gevolgen van het voorgenomen project. Het project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De twee ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van de ontwerp vvgb. Het college stelt uw raad voor de zienswijzen niet over te nemen.

2. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan Stadshart 2013
- 2.1. De vvgb 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. Het plan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken. Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project.

De ontwerp vvgb (raadsbesluit d.d. 9 mei 2023) is tot stand gekomen op grond van een zorgvuldige afweging. Bij deze ontwikkeling is niet alleen rekening gehouden met de belangen van de initiatiefnemer maar ook met de omgeving. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het plan beoordeeld en is van mening dat het plan qua omvang en schaal past in zijn omgeving en voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het aantal parkeerplaatsen opgenomen in het project (175 stuks) is conform de door de raad in 2022 vastgestelde Nota parkeernormen.

Gelet op het voorgaande, gelet op het betrokken belang van het realiseren van dit projectplan zijn er geen redenen van goede ruimtelijke ordening die zich tegen dit project verzetten. Het college stelt uw raad voor de vvgb af te geven.

Kantttekeningen en risico's

1. Als uw gemeenteraad nog niet tot besluitvorming overgaat, levert dit een onwenselijke vertraging op in de vergunningprocedure.
2. Als uw gemeenteraad besluit geen vvgb af te geven, dan moet het college de omgevingsvergunning weigeren en kunnen de 204 appartementen 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. Het project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Het uitwerken van een alternatief plan kent grote financieel-contractuele consequenties en samenhangende beleidsdoelen worden niet gehaald. Dit is geen reëel alternatief.

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 2023 een gezamenlijke informatieavond georganiseerd door de gemeente en De Nijs waarin het woningbouwplan en de inrichting van de openbare ruimte zijn toegelicht (ca. 100 personen). Er zijn destijds geen noemenswaardige opmerkingen gemaakt tegen het project.

Financiën

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

De aanvrager om omgevingsvergunning en de indieners van de zienswijzen worden over de beroepsprocedure geïnformeerd met toezending van de besluiten.

Uitvoering

Nadat de raad het besluit tot de definitieve vvgb heeft afgegeven, verleent het college de omgevingsvergunning.

De verlening van de omgevingsvergunning met de vvgb wordt bekendgemaakt en met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn kan beroep bij de Rechtbank worden ingesteld en een voorlopige voorziening worden gevraagd tegen de verlening van de omgevingsvergunning en vvgb. Beroep kan door belanghebbenden ingesteld worden die eerder een zienswijze hebben ingediend.

De omgevingsvergunning met vvgb treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken. Als er naast beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, is dat anders. Het besluit treedt dan pas in werking nadat een uitspraak is gedaan over de voorlopige voorziening.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. aanvraagformulier omgevingsvergunning Woodstone
2. ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende (milieu)onderzoeken
3. tekeningenset Woodstone
4. 2 zienswijzen woningbouwproject Woodstone
5. bezonningsstudie woningbouwproject Woodstone
6. vvgb (onder voorwaarde van vaststelling)
7. Nota zienswijzen woningbouwproject Woodstone

Bijlagen ter informatie

n.v.t.