

Contactpersoon: mevr. A. Adams
Afdeling/Team: Beleid Ruimte
E-mail: post@heerhugowaard.nl

Ons kenmerk: Bij21-0228
Zaaknummer: Cbb210145

RAADSINFORMATIEBRIEF

Aan de Gemeenteraad van Heerhugowaard

Onderwerp: Raadsinformatiebrief Opschorting termijn omgevingsvergunningaanvraag
Tangentlocatie

Heerhugowaard, 1 april 2021

Geachte leden van de gemeenteraad van Heerhugowaard,

Kennisnemen van

Het verzoek van bouwbedrijf De Nijs om de termijn voor het aanvragen van de omgevingsvergunning Tangentlocatie op te schorten tot uiterlijk 1 december 2021.

Inleiding

Op 5 juli 2017 heeft het college de herziene grondafspraken met de Nijs in het Stadshart aan de raad voorgelegd. Dit heeft geresulteerd in een unaniem aangenomen besluit en in 8 wensen en bedenkingen van de Raad die aan het college zijn meegegeven (RB2017056). Het college heeft vervolgens in haar vergadering van 18 juli 2017 deze betrokken bij haar definitieve besluitvorming (BW17-0255).

In het raadsvoorstel van 5 juli 2017 zijn de planningsafspraken ten aanzien van alle locaties specifiek benoemd.

Contractueel is overeengekomen dat De Nijs uiterlijk 1 september 2020 een omgevingsvergunning had moeten indienen voor de Tangentlocatie en, voor zover gefaseerd uitgevoerd, uiterlijk op 1 september 2021 alle verdere omgevingsvergunningen. De Nijs heeft in december 2020 uitstel van 6 maanden aangevraagd en gekregen van het college. De nieuwe uiterste datum voor de omgevingsverordening werd 1 april 2021 voor de Tangentlocatie en voor zover gefaseerd uitgevoerd, uiterlijk 1 april 2022 voor alle verdere vergunningen. Nu vraagt De Nijs voor een tweede keer uitstel aan tot uiterlijk 1 december 2021.

Het uitwerken van de gezamenlijk bepaalde thema's voor deze ontwikkeling (mobiliteit, energie, klimaatadaptatie, circulair/materiaalgebruik) en het integraal afstemmen hiervan vraagt namelijk meer tijd om tot een haalbaar plan te komen voor zowel ontwikkelaar als gemeente. (Er worden concrete stappen gezet en wij streven naar vaststelling van een aantal documenten in de externe stuurgroep De Nijs eind april 2021. Het gaat om vaststelling van een nota van uitgangspunten, ambitiedocument De Nijs en een voorlopig ontwerp.)

Kernboodschap

Ambitieuze en complexe opgave

De Nijs heeft in samenspraak met de gemeente een aantal prioriteiten bepaald voor de Tangentlocatie: mobiliteit, energie, klimaatadaptatie en circulariteit/materiaalgebruik. In het ambitiedocument van De Nijs wordt de Tangentlocatie als volgt omschreven: *'Tangent wordt een voorbeeldig en integraal weloverwogen duurzame locatieontwikkeling, dat de duurzame standaarden in 2030 nastreeft dan wel voorbij gaat. Dit stopt niet bij oplevering, duurzaamheid en gezondheid voor de gebruiker en beheerfase is een voorwaarde. Met speerpunten op de thema's mobiliteit, energieneutraliteit, circulariteit en klimaatadaptatie, waarbij CO2-reductie integraal aandacht krijgt.*

Het uitwerken van de prioriteiten en het integraal afstemmen hiervan vraagt meer tijd om tot een haalbaar plan te komen voor zowel gemeente als ontwikkelaar.

De ruimtevragen van wonen, parkeren, groen, parkeren en verkeer plus de hoge ambities op deze locatie moeten voortdurend tegen elkaar afgewogen worden. Dit vergt tijd, zeker als het van kracht zijnde beleid onvoldoende aansluit op de hoge ambities en handvatten daarvoor uitgewerkt dienen te worden, zoals bijvoorbeeld bij het parkeerbeleid.

Daarnaast laat een analyse van de bouwkosten zien dat de ambities tot hoge kosten voor ontwikkelaar/bouwer De Nijs leiden. Dit is een risico voor de haalbaarheid van dit project, maar beide partijen zetten de schouders er onder en zijn in dit proces op zoek naar behoud van ambitie en haalbaarheid, met tijdige realisatie.

Het streven is om eind april 2021 het Voorlopig Ontwerp gereed te hebben waar zowel De Nijs als gemeente zich in kunnen vinden en waarmee voldaan kan worden aan de voorwaarden voor vergunningverlening.

Geen fasering

Er zal geen sprake meer zijn van een gefaseerde indiening. De Nijs zal daarnaast niet wachten met realisatie tot een jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, maar zal alles in het werk stellen om zo spoedig mogelijk na het onherroepelijk worden van de vergunning te starten met de realisatie.

E.e.a. beperkt het risico op vertraging.

De gemeente heeft deze afspraken gemaakt onder de voorwaarde dat alle overige contractuele afspraken onveranderd blijven.

Consequenties

De Nijs vraagt nu opschorting van de termijn indiening omgevingsvergunning tot uiterlijk 1 december 2021. Dit betekent dat er meer tijd is om de raad en de omgeving mee te nemen in de plannen. Het financieel effect is een verlaging van de netto contante waarde van de actuele grondexploitatie (Grexx21 in Meerjaren Perspectief Grondexploitatie 2021) met ca. € 25.000,-. De verlaging wordt verklaard door een aantal onderdelen:

- Later ontvangen van de grondopbrengsten;
- Kostenstijging voor het bouw- en woonrijp maken;

- Hogere plankosten door langere looptijd van het project;
- Stijgende rentelasten doordat de grondopbrengsten later ontvangen worden.

Het uitstel zal in de eerstvolgende grex herziening en in de bijbehorende MPG worden verwerkt.

Communicatie

Het collegebesluit zal schriftelijk worden gecommuniceerd met De Nijs.

Tijdens het BOT-overleg over Westpoort-De Scheg, in het kader van grote projecten, zal bij de raad gepolst worden of de raad door de ontwikkelaar geïnformeerd wil worden over deze interessante ontwikkelingen in het Stadshart.

Vervolg

Indien gewenst een planpresentatie van de ontwikkelaar.

Bijlage(n)

BIJ21-0226 Brief De Nijs

Hoogachtend
Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,
De loco-secretaris, de burgemeester,



H.J. Leemhuis



A.B. Blase