



Agendanr.: 10  
Voorstelnr.: RB2014130  
Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen project de Zonnestein, Middenweg 27  
Programma:

### **Reden van agendering: ter besluitvorming**

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 25 november 2014.

### **Probleemstelling**

Al een aantal jaar wordt gesproken over ontwikkeling van de locatie Middenweg 27. Een eerder plan voor de ontwikkeling van de locatie aan de Middenweg 27 met 31 woningen in drie blokken is geweigerd door uw raad op 26 februari 2013. De ontwikkelaar heeft het plan inmiddels, met inbreng van direct betrokkenen, aangepast. Het aantal woningen is verminderd, het aantal parkeerplaatsen is aangepast en ook de manier van ontsluiten is veranderd. Dit nieuwe plan is een passende uitwerking voor deze plek. De ontwikkelaar zal zich inspannen om de woningen in te vullen met seniorenwoningen. Mocht daar minder vraag naar zijn, dan is het alternatief starterswoningen. Dit geeft diversificatie in een wijk waar voornamelijk eengezinswoningen zijn en is een goede invulling voor dit perceel.

Wij vragen u voor dit nieuwe plan de benodigde Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te geven.

### **Inleiding / bestuurlijke achtergrond**

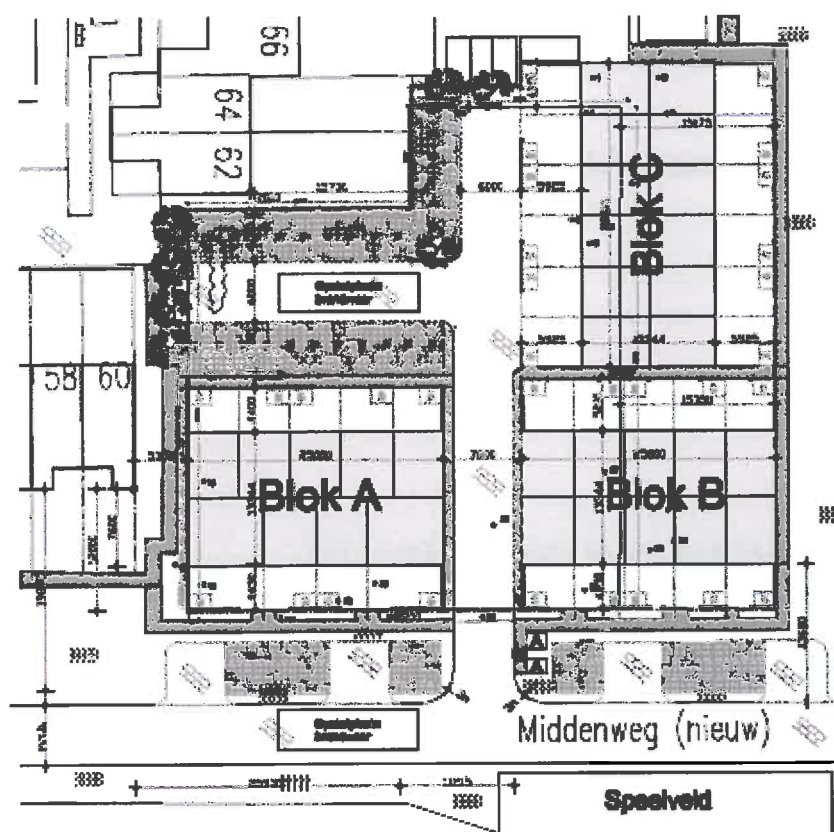
Vanaf 2004 is ontwikkelaar PRN bezig met het komen tot herontwikkeling van het perceel aan de Middenweg 27. Een eerder plan met 31 woningen in drie blokken is in de raad van 26 februari 2013 afgewezen. Destijds is aangegeven dat het plan te massaal was voor de locatie, er twijfels waren bij de ontsluiting vanaf de Middenweg en er geen draagvlak was bij de direct betrokkenen.

Het nieuwe plan voorziet in maximaal 20 woningen, die verder van de bestaande bebouwing zijn geplaatst. Eerder werd ontsloten via de Middenweg via de fietsstraat. Die ontsluiting is komen te vervallen. Dit komt tegemoet aan de wensen van de direct betrokkenen. De woningen en het parkeerterrein zijn nu te bereiken via de Korund.

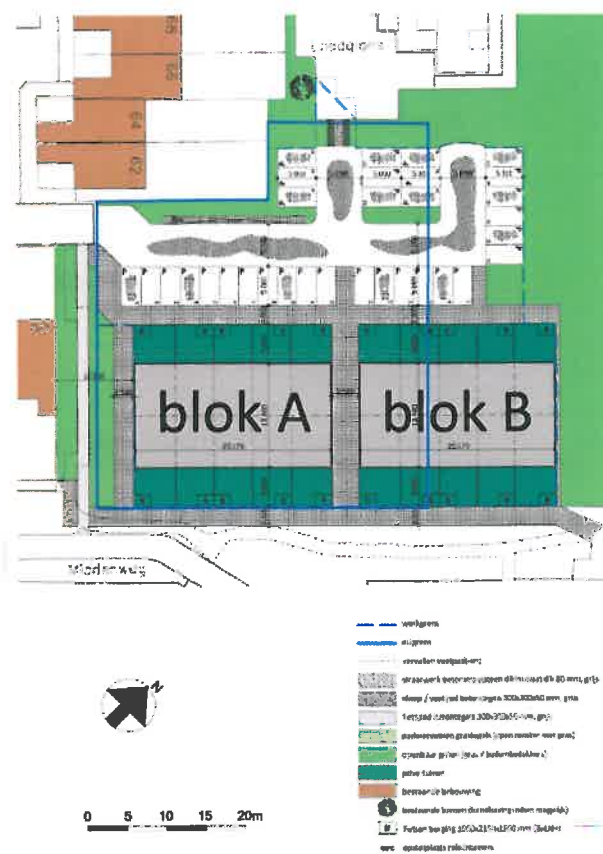
Het aantal parkeerplaatsen is voldoende voor deze senioren/starterswoningen en is geplaatst tussen het plan en de woningen aan de Korund en de Loodglans.

Een van de punten in de overleggen met de direct betrokkenen was de ontsluiting richting de Loodglans. Er is voor gekozen om deze niet toegankelijk te maken voor doorgaand verkeer, maar enkel voor de hulpdiensten.

De direct betrokkenen zijn door de ontwikkelaar betrokken bij de verandering van het plan. Zij hebben hierop hun akkoord gegeven op het plan dat nu ziet op twee blokken bebouwing, maximaal 20 woningen, zoveel mogelijk handhaving van het bestaande groen en ontsluiting via de Korund. De ontwikkelaar spant zich in om invulling te geven aan seniorenwoningen bij de verkoop. Het alternatief is starterswoningen. Er is behoefte aan senioren- en starterswoningen in dit deel van Heerhugowaard. De bebouwing typeert zich door voornamelijk eengezinswoningen. De ontwikkelaar richt zich op een doelgroep waarvoor in deze omgeving weinig woningen beschikbaar zijn. Dit zorgt voor een diversificatie in bewoners en heeft daarom een toegevoegde waarde voor de buurt.



Oud plan



Nieuw plan

### Procedureel Bestemmingsplan

Het project tot realisering van 20 woningen aan de Middenweg 27 is in strijd met het nu geldende bestemmingsplan. Medewerking kan worden verleend door verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken van regels ruimtelijke ordening op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

In artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) is bepaald dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet afgeven voordat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kunnen verlenen.

Op grond van artikel 6.5, lid 3 van Bor is het mogelijk dat de gemeenteraad een lijst met categorieën van gevallen aanwijst waarin een verklaring van geen bedenkingen alsnog niet is vereist. Dit besluit is door u op 19 oktober 2010 genomen. De onderhavige aanvraag valt echter niet onder één van deze categorieën omdat de structuurvisie en het geldende bestemmingsplan niet voorzien in mogelijkheid tot bouw van woningen. Gelet hierop is een verklaring van geen bedenkingen nodig.

De vergunning wordt voorbereid door toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Het ontwerp-besluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn kunnen er zienswijzen worden ingediend. Gelijkijdig met de ontwerp-vergunning dient tevens de benodigde verklaring van geen bedenkingen ter inzage te worden gelegd.

Wij verzoeken u een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het project 'Zonnestein' aan de Middenweg 27 waarna de ter inzage legging van de ontwerpvergunning kan plaatsvinden.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend die leiden tot een aanpassing van het plan, verzoeken wij u in te stemmen met afgeven van een definitieve VVGB. Wij zullen het definitieve besluit dan niet nogmaals aan uw raad voorleggen overeenkomstig uw besluit van 19 oktober 2010. Zo wordt een kortere doorlooptijd van de procedure behaald zonder dat dit ten koste gaat van een juridisch juiste afwikkeling. Ons college zal de omgevingsvergunning dan direct verlenen.

Indien er wel zienswijzen worden ingediend die leiden tot een aanpassing van het plan, zullen wij het plan opnieuw aan u voorleggen.

### **Oplossingsrichtingen**

De ontwikkelaar heeft de punten die door de raad en omwonenden zijn aangedragen bij de eerdere weigering verwerkt in het nieuwe plan. Dit is in samenspraak met de direct betrokkenen tot stand gekomen.

### **Juridische gevolgen:**

Indien uw raad de VVGB afgeeft, kan de ontwikkelaar het proces vervolgen met de aanvraag omgevingsvergunning. Deze zal voor een ieder ter inzage worden gelegd.

### **Financiële gevolgen:**

Voor het plan zullen regulier leges worden geheven.

### **Communicatie:**

De ontwikkelaar heeft uitgebreid gesproken met de direct betrokkenen. Zij kunnen zich vinden in het huidige plan. Bij het ter inzage leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning zal publicatie plaatsvinden in het Heerhugowaards Nieuwsblad en de Staatscourant.

### **Monitoring/Evaluatie**

-

### **Samenvatting**

-

### **Voorstel / besluit:**

1. middels dit besluit een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (verder: ontwerp-vvgb) af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen afgifte van een omgevingsvergunning voor het realiseren van maximaal 20 woningen in het project Zonnestein aan de Middenweg 27;
2. om, in het geval er geen zienswijzen worden ingediend die aanleiding geven tot aanpassing van het plan, de ontwerp verklaring van bedenkingen te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen en de afhandeling van de omgevingsvergunning aan het college van burgemeester en wethouders te mandateren;
3. om, in het geval er wel zienswijzen worden ingediend die aanleiding geven tot aanpassing van het plan, dit aangepaste plan opnieuw ter besluitvorming aan de raad voor te laten leggen voor een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

<b>Bijlagenr.</b>	<b>Titel/Onderwerp</b>
Bij14-652	BW14-0502 Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwning bouwplan Middenweg 27
Bij14-653	BW14-0502 Bijlage 2: mail omwonenden met akkoord op bouwplan Middenweg 27

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 6 januari 2015

Bespreekstuk



Voor	Allen
Tegen	—

Nr.: RB2014130

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 november 2014;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 6 januari 2015;

gelet op:

artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

#### b e s l u i t

1. middels dit besluit een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (verder: ontwerp-vvgb) af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen afgifte van een omgevingsvergunning voor het realiseren van maximaal 20 woningen in het project Zonnestein aan de Middenweg 27;
2. om, in het geval er geen zienswijzen worden ingediend die aanleiding geven tot aanpassing van het plan, de ontwerp verklaring van bedenkingen te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen en de afhandeling van de omgevingsvergunning aan het college van burgemeester en wethouders te mandateren;
3. om, in het geval er wel zienswijzen worden ingediend die aanleiding geven tot aanpassing van het plan, dit aangepaste plan opnieuw ter besluitvorming aan de raad voor te laten leggen voor een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Heerhugowaard, 27 januari 2015

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,