

Agendanr.: 9
 Voorstelnr.: RB2015100
 Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen project Woonwaard-ER Middenweg 4
 Programma:

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 8 september 2015

Probleemstelling

Door de woningcorporatie Woonwaard is op het perceel Middenweg 4 een plan ontwikkeld voor de huisvesting van 31 cliënten van de Stichting Esdégé-Reigersdaal. Het plan bestaat uit vier woongebouwen met een dagactiviteitencentrum (DAC).

De op de locatie aanwezige bebouwing zal worden gesloopt.



Afb: Planopzet

De raad heeft bij besluit d.d. 22 april 2014 (RB2014031) betreffende de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Esdégé-Reigersdaal inzake De Draai ook aandacht besteed aan projecten die buiten De Draai worden gerealiseerd. In navolging van dit besluit wil het college van B&W in principe medewerking verlenen aan dit op de locatie Middenweg 4 ontwikkelde plan. Het plan is echter in strijd met het geldende

bestemmingsplan. Medewerking kan worden verleend door middel van een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken van de regels ruimtelijke ordening op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide Wabo procedure).

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 van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet afgeven voordat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kunnen verlenen.

Het college van B&W verzoekt de raad voor dit plan de benodigde Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te geven.

Inleiding / bestuurlijke achtergrond

Op 11 juni 2009 hebben de gemeente Heerhugowaard en Stichting Esdégé-Reigersdaal (ER) een Samenwerkingsovereenkomst afgesloten met betrekking tot de aankoop van de locatie Reigersdaal door de gemeente en de verkoop van grond ten behoeve van de huisvesting van 231 cliënten en bijbehorende voorzieningen in De Draai en in Plandeel 3 Stad van de Zon. In 2014 is de Aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst vastgesteld door uw College en de Raad (BW14-0044 en RB2014015). In de Aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst is voor een aantal ER-woonprojecten gekozen voor een locatie buiten De Draai. Dit maakt het mogelijk om een versnelling te bereiken voor de ontmanteling van Reigersdaal en het realiseren van nieuwe woonprojecten voor de cliënten van ER. Voor een van de cliëntgroepen is in de Aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst de locatie Middenweg 4 aangegeven als nieuwe locatie. De specifieke kenmerken van deze cliënten maken het noodzakelijk om hen te huisvesten in een prikkelarme omgeving waar geluidsoverlast door het stemgeluid van een deel van de cliënten niet tot problemen voor de omgeving leidt.

Het plan beperkt zich thans tot circa de helft van het perceel Middenweg 4; het noordelijke deel waar thans het woonhuis en de overige opstallen op zijn gesitueerd. Voor de andere helft van perceel Middenweg 4 en perceel Middenweg 2/2a is op dit moment nog geen invulling bekend.

Dit heeft geleid tot de aanvraag omgevingsvergunning die als bijlage is toegevoegd aan dit raadsvoorstel.

Vooroverleg

In het kader van de uitgebreide Wabo procedure heeft reeds vooroverleg plaatsgevonden met de Provincie Noord-Holland en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Vanuit de Provincie hebben we de volgende opmerkingen ontvangen:

1. is het project binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) te realiseren?;
2. onvoldoende is aangetoond of er behoefte is aan een dergelijke functie op voorgestelde locatie;
3. het plan dient in regionaal verband te worden afgestemd.



Deze inspraakreactie hebben we overwogen en komen tot de volgende beantwoording: Er is goed nagedacht over de locatie. Veel van de huidige cliënten van ER die thans woonachtig zijn op de locatie Reigersdaal kunnen een plek vinden op een nieuwe locatie in De Draai, maar in dit geval betreft het een groep cliënten van Reigersdaal die niet binnen de nieuwe wijk De Draai kunnen worden geplaatst. Zij moeten juist buiten een stedelijke omgeving gehuisvest worden.

Voor de bedoelde cliënten is, vanuit de zorg- en ondersteuningsvraag en door de geluidsproblematiek van de cliënten, een specifieke plek nodig met veel ruimte er omheen. Door de gemeente is de locatie Middenweg 4 beschikbaar gesteld. Deze locatie maakt het mogelijk om de geluidsproblematiek in een menselijke maat op te lossen. Er is dus in dit geval behoefte aan een locatie die niet midden in een woonwijk (danwel een andere locatie binnen Bestaand Bebouwd Gebied) is gelegen.

Het uitgangspunt van de stichting is om alle cliënten een eigen woning te bieden, gekoppeld door enkele ruimten voor gezamenlijk verblijf. In het ontwerp van de woningen en leefruimten, en ook de interne ruimten van de dagbesteding, speelt de ervaring van de ruimten door de cliënten een belangrijke rol. De cliënten hebben baat bij een prikkelarme omgeving zoals de locatie op de Middenweg, waarin ze zich veilig en prettig kunnen voelen in openheid en doorkijkjes naar het landschap, maar tevens de beschutting van de erfstructuur ervaren. Daarbij is het van belang dat ook de medewerkers zich veilig voelen en zich vrij voelen om de juiste zorg te kunnen verlenen, het betreft 1-op-1 zorg aan de meest kwetsbare cliënten.

Daarnaast heeft de Provincie ook vragen over de landschappelijk inbedding. Bij een invulling buiten Bestaand Bebouwd Gebied moet worden voldaan aan diverse richtlijnen daaromtrent. Dit plan voldoet daar ten dele aan. Dat heeft alles te maken met de speciale doelgroep en de bebouwing die daarbij benodigd is. In dit geval weegt het maatschappelijke belang van een goede locatie voor deze cliënten zwaarder dan een invulling binnen stedelijk gebied of de richtlijnen voor bebouwing buiten Bestaand Bebouwd Gebied. Wij gaan er van uit in ambtelijk overleg met de Provincie tot overeenstemming te kunnen komen.

Ook HHNK heeft een inspraakreactie geleverd:

1. HHNK wil graag weten welke werkzaamheden deel uitmaken van de ontwikkeling van het perceel Middenweg 4 en wat voor gevolgen dit heeft voor het beheer van de omliggende watergang;
2. HHNK voert reeds overleg met de gemeente over de watercompensatie, omdat er veel bestaande verharding wordt verwijderd, maar ook nieuwe verharding wordt gerealiseerd. Meer wateroppervlakte moet worden gerealiseerd om de toegenomen verharding te compenseren. Aangezien een groot deel van het perceel Middenweg 2 en 4 nog niet ontwikkeld wordt, wil de gemeente de watercompensatie doorschuiven naar een toekomstige ontwikkeling van de rest van de percelen. Daar gaat het HHNK niet mee akkoord. Dit levert teveel onzekerheid op wanneer tot de verplichte watercompensatie wordt overgegaan. Daarom zal de gemeente alsnog bij de huidige ontwikkeling over moeten gaan tot watercompensatie op een wijze die instemming heeft van het HHNK.

De gemeente verwacht in ambtelijk overleg tot overeenstemming te komen over de watercompensatie en het beheer van de watergang. Er is voldoende ruimte bij de percelen om meer waterberging te graven op een wijze die de instemming heeft van het HHNK.

Procedureel

Bestemmingsplan

Het project met woonruimten voor 31 cliënten en een dagactiviteitencentrum van Esdégé-Reigersdaal aan de Middenweg 4 is in strijd met het nu geldende bestemmingsplan. Medewerking kan worden verleend door verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken van de regels ruimtelijke ordening op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo (uitgebreide Wabo procedure).

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 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 Bor is het mogelijk dat de gemeenteraad een lijst met categorieën van gevallen aanwijst waarin een verklaring van geen bedenkingen alsnog niet is vereist. Op 24 maart 2015 heeft de gemeenteraad een motie van de Senioren Heerhugowaard aangenomen dat aan de raad een (vernieuwd) voorstel moet worden voorgelegd om categorieën van gevallen, als bedoeld in het derde lid van artikel 6.5 van het Besluit Omgevingsrecht, aan te wijzen waarin de Verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Dit ter vervanging van het op 19 oktober 2010 genomen besluit van de gemeenteraad. Tot het nieuwe voorstel er is, legt het college van B&W plannen die een uitgebreide procedure doorlopen voor aan uw raad.

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

Het college van B&W verzoekt de raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het project Middenweg 4 waarna de ter inzage legging van de ontwerp vergunning 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 Verklaring van geen bedenkingen. Wij zullen het definitieve besluit dan niet nogmaals aan uw raad voorleggen. 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 die leiden tot een aanpassing van het plan, zal het plan opnieuw aan de raad worden voorgelegd.

Oplossingsrichtingen

Hoewel het plan tot reacties in het vooroverleg hebben geleid verwacht het college van B&W dat in ambtelijk overleg alsnog tot overeenstemming kan worden gekomen.

Juridische gevolgen

Indien uw raad een Verklaring van geen bedenkingen afgeeft, kan het proces om tot een omgevingsvergunning te komen worden vervolgd. De aanvraag wordt voor een ieder ter inzage gelegd.

Financiële gevolgen

Voor het plan zullen regulier leges worden geheven.

Communicatie:

Het plan wordt vlak voor of kort na de start van de ter inzage legging nader toegelicht in een bijeenkomst met de gemeente, Woonwaard en Esdégé-Reigersdaal aan de omwonenden en het tegenovergelegen bedrijf Intratuin. Zij zijn reeds geïnformeerd over de ontvangst van de aanvraag bij de gemeente. Een aantal omwonenden heeft hun bezorgdheid reeds kenbaar gemaakt. Met Intratuin zijn inmiddels afspraken gemaakt over de wijze waarop de huidige bedrijfsactiviteiten kunnen worden gewaarborgd na de realisatie van het ER-project.

Voorstel/besluit:

Gelet op het bovenstaande wordt uw raad voorgesteld te besluiten om:

1. een verklaring van geen bedenkingen (ontwerp-VVGB) af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen afgifte van een omgevingsvergunning voor het realiseren van 31 zorgwoningen en een dagactiviteitencentrum door Woonwaard en Esdégé-Reigersdaal op het perceel Middenweg 4;
2. indien er zienswijzen worden ingediend welke niet leiden tot een aanpassing van het plan, een definitieve Verklaring van geen bedenkingen af te geven. Het definitieve besluit zal dan niet nogmaals aan de raad worden voorgelegd;

3. het college van B&W op te dragen om, indien er wel zienswijzen worden ingediend die leiden tot een aanpassing van het plan, het plan opnieuw aan de raad voor te leggen.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij15-549	Goede ruimtelijke onderbouwing Middenweg 4
Bij15-550	Ontwerp Middenweg 4

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 29 september 2015

RB2015100 Verklaring van geen bedenkingen project Woonwaard-ER Middenweg 4:

Bespreekstuk

Nr.: RB2015100

Voor (28)	HOP, CDA, VD, SP, D66, SH, PvdA, CU, ND, GL
Tegen (2)	BB

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 september 2015;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 29 september 2015;

gelet op:

artikel 6.5 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) en 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

b e s l u i t

1. Een verklaring van geen bedenkingen (ontwerp-VVGB) af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen afgifte van een omgevingsvergunning voor het realiseren van 31 zorgwoningen en een dagactiviteitencentrum door Woonwaard en Esdégé-Reigersdaal op het perceel Middenweg 4;
2. Indien er zienswijzen worden ingediend welke niet leiden tot een aanpassing van het plan, een definitieve Verklaring van geen bedenkingen af te geven. Het definitieve besluit zal dan niet nogmaals aan de raad worden voorgelegd;
3. Het college van B&W op te dragen om, indien er wel zienswijzen worden ingediend die leiden tot een aanpassing van het plan, het plan opnieuw aan de raad voor te leggen.

Heerhugowaard, 27 oktober 2015

De Raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,

