



## Heerhugowaard Stad van kansen

Agendanr.: 12

Voorstelnr.: RB2016014

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen project Nieuw Waard (tussen Butterhuizen en Stad van de Zon, Puperreiger en Dwergmeeuw)

Programma:

### Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 9 februari 2016

Behoort bij besluit van  
Burgemeester en wethouders  
van Heerhugowaard

Nr.: 15-1850-OMG

### Probleemstelling

Door projectontwikkelaar Timpaan is op de gronden ingeklemd tussen Butterhuizen (Monniksrob, Zwarte Dolfijn en Keizerfazant), het perceel Middenweg 9, Plandeel 3 van Stad van de Zon (Velduil en Boomvalk) en de N242 (Westerweg) een plan ontwikkeld voor de bouw van maximaal 102 woningen. De straat Gibbon deelt het plangebied in tweeën.



Het plan bestaat uit vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen, comfort-, eengezins- en verandawoningen.

Het programma ziet er als volgt uit:

- 4 comfortwoningen (flexibel woonconcept voor levensloop bestendig wonen)
- 24 rijwoningen
- 40 twee-onder-een-kapwoningen
- 22 verandawoningen
- 6 vrijstaande woningen
- 4 vrijstaande woningen (achter Middenweg 9, familie Mooij)

Er zit enige flexibiliteit in de programmering, afhankelijk van de verkoop. De flexibiliteit voor het inwisselen van een bepaalde typologie voor een ander moet mogelijk blijven. Daarom wordt gesproken over maximaal 102 woningen, maar in ieder geval 100 woningen. Het aantal van 102 wordt gebruikt voor de motivering en onderzoeken in de ruimtelijke onderbouwing.



### Openbaar groen

Tussen de te realiseren woningen en de bestaande woningen aan de Velduil en de Boomvalk zal een parkachtige groene strook met wandel- en fietspad en speelvoorzieningen worden aangelegd. De bestaande watergang tussen de te realiseren woningen en de bestaande woningen aan de Monniksrob, Zwarte Dolfijn en Keizerfazant wordt verbreed tot 25 meter en hierin zullen kleine natuurlijke eilandjes worden gerealiseerd.

### Regionale woonvisie

In 2013 is de regionale woonvisie vastgesteld. In de regionale woonvisie zijn 3 speerpunten opgenomen:

1. Inzetten op een levensloopgeschikte voorraad;
2. Bij nieuwbouw ten minste 30% sociaal;
3. Duurzaamheid; inzetten op een kwalitatief hoogwaardige, comfortabele, energieneutrale "woonlastenlage" woonregio.

In de regionale woonvisie zijn kwalitatieve afspraken vastgelegd. De verdeling van de aantal te bouwen woningen in de regio Alkmaar (kwantitatief) is immers al opgenomen in het RAP regio Alkmaar. In voorliggend project wordt voldaan aan de drie speerpunten vanuit de woonvisie. De ontwikkelaar legt samen met de gemeente Heerhugowaard de lat hoog om aansluiting te zoeken bij de drie speerpunten. Ruim 30% van de te realiseren woningen vallen binnen categorie I en II (< € 225.000,-). Binnen het plan worden gezonde woningen gerealiseerd met een lage energievraag.

Het college wil in principe medewerking verlenen aan dit 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 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 Wabo moet afgeven voordat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kan verlenen.

Het college van B&W verzoekt de raad voor dit plan de benodigde VVGB op grond van de Wabo af te geven.

## **Inleiding / bestuurlijke achtergrond**

Nieuw Waard maakt deel uit van de ontwikkeling Heerhugowaard-Zuid. Op wijkniveau zal het na realisatie aan de bestaande wijk Butterhuizen worden toegevoegd.

Gronden zijn geen eigendom van de gemeente Heerhugowaard en zullen in opdracht van een andere partij ontwikkeld gaan worden. Over de planvorming is intensief contact geweest met als resultaat dat in de uiteindelijke planvorming aansluiting is gezocht bij de uitgangspunten zoals die voor heel Heerhugowaard Zuid zijn gehanteerd op het gebied van het woningbouwprogramma en de verhouding openbaar/uitgeefbaar.

### Vooroverleg

Vooroverleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft inmiddels plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit overleg heeft het Hoogheemraadschap voor de verdere

ontwerp van de profielen een aantal uitwerkingsrichtingen meegegeven die betrekking hebben op waterdiepte, breedte plasbermen en minimale breedte van de waterlopen.

Deze punten worden meegenomen in de verdere uitwerking van het ontwerp van de profielen van het te realiseren extra water. Hiervoor wordt tevens een watervergunning aangevraagd bij het Hoogheemraadschap.

Het plangebied voor woningbouw bevindt zich binnen bestaand bebouwd gebied. In dit geval is er geen vooroverleg met de provincie vereist over bestemmingsplannen of uitgebreide Wabo aanvragen.

## **Procedureel**

### Bestemmingsplan

De bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid zijn van toepassing op dit plangebied. De bestemming is 'Wonen uit te werken' bestemming (artikel 13).

Hierin is een groot aantal regels vastgelegd waar rekening mee dient te worden gehouden zodra de woningbouwplannen voor dit gebiedje verder worden uitgewerkt. Het stedenbouwkundig plan voor Nieuw Waard sluit aan bij de uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan, maar is op twee onderdelen strijdig met de (bouw)regels van het bestemmingsplan:

- De maximale bouwhoogte van een aantal woningen
- De bebouwingsgrens van minimaal 35 meter gerekend vanaf de erfgrans van de percelen van de woningen in Butterhuizen aan de Monniksrob, Zwarte Dolfijn en Keizerfazant.

### Bouwhoogte

De geplande grondgebonden woningen passen in beginsel binnen de bestemming en dus binnen de uitwerkingsregels. Echter, de voorgeschreven bouwhoogte van 9 meter op basis van artikel 13.2.2 onder d kan, mede gelet op de eisen uit het huidige Bouwbesluit, niet meer gehaald worden.

Met voorgenomen ontwikkeling wordt een maximale bouwhoogte van 10,5 meter voorgesteld. In voorliggend bouwplan zijn de volgende bouwhoogten aangehouden:

- de aaneengesloten woningen worden in plaats van maximaal 9 meter, 9,765 meter hoog;
- de vrijstaande woningen worden in plaats van maximaal 9 meter, 10,235 meter hoog;
- de twee-onder-een-kapwoningen worden in plaats van maximaal 9 meter, 10,235 meter hoog.

Er is dus sprake van een minimale verhoging van gemiddeld een meter. Ten tijde van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan was een bouwhoogte van 9 meter gangbaar. In de afgelopen tien jaar is er een kwaliteitsslag gemaakt in de woningbouw, waarbij de vrije hoogte binnen woningen en de hoogte van deuren en ramen veranderd is. Vanuit de gedachte meer kwaliteit te kunnen bieden voor wonen/leven is iets meer hoogte per bouwlaag wenselijk.

Zo zijn nieuwbouwwoningen met een bouwhoogte tussen de 10 en 11 meter meer regel dan uitzondering geworden. Daarnaast is deze kwaliteitsslag in woningbouw ook vertaald in het Bouwbesluit 2012. Hierdoor maakt het dat de bouwhoogte zoals beschreven in het vigerende bestemmingsplan van woningen met drie volwaardige bouwlagen niet meer volstaat.

Deze verhoging is (naast de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit) ook stedenbouwkundig acceptabel.

Een verhoging van de bouwhoogte van gemiddeld een meter zorgt niet voor een ruimtelijk onaanvaardbare situatie ten opzichte van de omliggende woningen.

#### Afstand tot Butterhuizen

Eén van de uitwerkingsverplichtingen (artikel 13.7.1 onder 1.2 lid b) stelt dat voor het gebiedsdeel WU1 de bebouwingsgrens aan de zijde van de wijk Butterhuizen op minimaal 35 meter, gerekend vanaf de erfgrans van de woningen aan de rand van Butterhuizen, ligt.

In het project Nieuw Waard is rekening gehouden met 35 meter tot aan de achtergevel van de hoofdgebouwen. In de achtertuinen van de nieuw te realiseren woningen, binnen de 35 meter zone kunnen ook bouwwerken/gebouwen worden gebouwd. Echter, nooit minder dan 25 meter want dit wordt de breedte van de watergang tussen Butterhuizen en het plangebied.

Dit is mogelijk op basis van de wettelijke mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen dan wel op basis van de gebruikelijke bestemmingsplanregeling om te mogen bouwen op grond van de bouwregels in het bestemmingsplan.

De '35 meter zone' is een groot aantal jaren geleden geïntroduceerd in het bestemmingsplan "Glazen stad" (de voorloper van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Zuid). De motivering toentertijd was dat de privacy van de huidige bewoners in de wijk Butterhuizen beschermd moet worden. In die tijd was er nog geen sprake van vergunningvrij bouwen zoals dat tegenwoordig geregeld is. In de daarop volgende jaren is het vergunningvrij bouwen geïntroduceerd en geworden tot de wetgeving zoals we die nu kennen.

Aan de zijde van Butterhuizen is de mogelijkheid tot vergunningvrij bouwen zonder belemmering aanwezig. De gemeente Heerhugowaard is de mening toegedaan dat de rechten zoals die gelden aan de zijde van Butterhuizen ook van toepassing moeten zijn aan de zijde van Nieuw Waard. Binnen de gemeente Heerhugowaard is daarnaast ook binnen de bestemmingsplannen een algemene bebouwingregeling opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bestemming 'Wonen'. Elke woning in Heerhugowaard heeft de mogelijkheid om een aantal vierkante meter aan bijbehorende bouwwerken te realiseren. Deze regeling gaat straks ook voor de projectlocatie gelden, op het moment dat hier een bestemmingsplan voor wordt vastgesteld.

Binnen de 35 meter is het dus mogelijk om bijbehorende bouwwerken te realiseren.

In een situatie met achterkanten naar het water is logisch te verwachten dat regelgeving die aan de zijde van de van Butterhuizen geldt ook van toepassing is voor deze woningen, een volstrekt normale situatie in een verkaveling als deze. Er is rekening gehouden met de belangen van de bestaande woningen middels afstand en het aanbrengen van een eilandenreeks met opgaand groen. Dit komt ten goede aan de privacy van de huidige en toekomstige bewoners.

In het kader van deze omgevingsvergunningprocedure is deze afstand opnieuw overwogen en tot de conclusie gekomen dat deze verkaveling, waarbij de afstand vanaf de kavelgrens van de bestaande woningen in Butterhuizen tot aan de hoofdgebouwen 35 meter blijft en de bijbehorende bouwwerken wel binnen deze zone mogelijk zijn, ruimtelijk aanvaardbaar is. Bovendien is er geen sprake van een wezenlijk andere situatie dan bij andere ontwikkelingen in Heerhugowaard bijvoorbeeld de afstand tussen de bebouwing van de wijken Stad van de Zon en Zuidwijk/Huygenhoek. Daar is de afstand tussen de achtererven van woningen vergelijkbaar met de toekomstige situatie in het plangebied.

#### Procedure

Het project is dus 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 Seniorenpartij 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 Nieuw Waard 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 VVGB. 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**

Om toch medewerking te kunnen verlenen aan dit bouwplan dient de raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

### **Juridische gevolgen**

Indien uw raad een VVGB 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. De afspraken met de ontwikkelende partij worden in een exploitatieovereenkomst vastgelegd.

### **Communicatie:**

Het plan wordt vlak voor of kort na de start van de ter inzage legging nader toegelicht in een bijeenkomst met de gemeente en de buurtbewoners.

### **Voorstel/besluit:**

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

1. middels dit besluit 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 maximaal 102 woningen voor het plan Nieuw Waard;
2. indien er zienswijzen worden ingediend welke niet leiden tot een aanpassing van het plan, in te stemmen met het afgeven van een definitieve VVGB. 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.

DA00033322 Ruimtelijke onderbouwing Nieuw Waard

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 8 maart 2016

RB2016014 Verklaring van geen bedenkingen project Nieuw Waard (tussen Butterhuizen en Stad van de Zon, Puperreiger en Dwergmeeuw) :

Bespreekstuk



# Heerhugowaard

## Stad van kansen

Nr.: RB2016014

Voor	HOP, CDA, VVD, SP, D66, SH, PvdA, CU, ND, LMJ
Tegen	BB

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 februari 2016;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 8 maart 2016;

gelet op:  
artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;

### 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 102 woningen in het project Nieuw Waard tussen Butterhuizen en Stad van de Zon, Puperreiger en Dwergmeeuw);
2. om, in het geval er **geen** zienswijzen worden ingediend, de ontwerp-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. De aanvraag omgevingsvergunning komt dan niet terug in de raad;
3. om, in het geval er **wel** zienswijzen worden ingediend, de nota van beantwoording van zienswijzen ter beoordeling aan de commissie SO voor te leggen. De commissie besluit of de zienswijzen aanleiding geven om de besluitvorming over de definitieve verklaring van geen bedenkingen aan de raad te laten.  
Dit betekent dat als de commissie geen aanleiding ziet om de zienswijzen aan de raad voor te leggen de ontwerpverklaring alsnog als definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden beschouwd.

Heerhugowaard, 22 maart 2016

De Raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,

