

Agendanr.: 9
Voorstelnr.: RB2016077
Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen voor het project 14 rijwoningen Tamarixplantsoen
Programma:

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 13 september 2016

Probleemstelling

Projectontwikkelaar Bot Bouw initiatief heeft een plan ontwikkeld als laatste fase van de binnenstedelijke herontwikkelingslocatie aan het Tamarixplantsoen. Huize Prunella is inmiddels gesloopt nadat nieuwe zorgappartementen zijn gebouwd aan het Tamarixplantsoen. Het terrein ligt inmiddels braak waardoor er ruimte is voor deze laatste ontwikkeling.



De nieuw te bouwen woningen vanaf de Beukenlaan gezien

Inleiding / bestuurlijke achtergrond



De locatie van de 14 nieuw te bouwen woningen

Sinds 2009 zijn diverse plannen aan het Tamarixplantsoen gerealiseerd. De eerste was de uitbreiding van het appartementencomplex Arboretum. Vervolgens zijn 2 woongebouwen met appartementen langs het water met de Beukenlaan gerealiseerd en vorig jaar is het woonzorgcomplex met sociale huurappartementen en zorgappartementen voor stichting Philadelphia opgeleverd. Dit alles na de sloop van een aantal kleinere woningen en de gymzaal in dit gebied.

In de afgelopen jaren zijn op de laatste ontwikkelingslocatie woningen en zorginstelling Prunella gesloopt. Nu is er nog een strook aan het water langs de Beukenlaan onbebouwd. Hier is een plan ontwikkeld voor 14 rijwoningen in twee en drie bouwlagen..

Basis voor het verlenen van medewerking aan de diverse plannen was de ruimtelijke visie Beukenlaan en omgeving. In april 2007 is deze visie door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie geeft de stedenbouwkundige kaders weer waarbinnen toekomstige ontwikkelingen rondom de Beukenlaan plaats dienen te vinden.

Het plan dat nu voorligt voldoet aan deze visie:

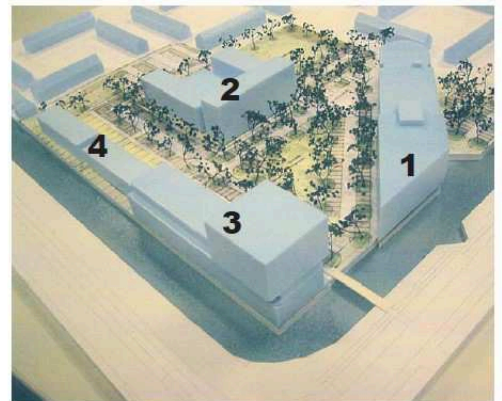
TAMARIXPLANTSOEN

Voor Tamarixplantsoen zijn een viertal nieuwbouwprojecten in voorbereiding, te weten:

1. uitbreiding van de bestaande flat aan de noordzijde met een puntvormig volume
2. U-vormig gebouw om de te handhaven sporthal
3. een woontoren met een 'staart' van middelhoge bebouwing langs het water
4. 18 laagbouwoningen langs het water, in het verlengde van de middelhoge 'staart'.

Over deze ontwikkelingen heeft, met instemming van het gemeentebestuur, overleg tussen ontwikkelaars en omwonenden plaatsgevonden. Inspraak van de omwonenden is in de plannen verwerkt en op hoofdlijnen is er instemming met de plaats en omvang van de nieuwbouw. De plannen leiden tot intensievere bebouwing op deze locatie en dus tot verdichting van de bebouwing binnen de bebouwde kom in het algemeen.

Onderdeel van de nieuwe ontwikkeling is de realisatie van een tweede ontsluiting over het water ten behoeve van toegankelijkheid bij calamiteiten. Doel van de uitwerking van de visie voor dit deelgebied is om de in ontwikkeling zijnde plannen af te stemmen op een breder ruimtelijk-functioneel kader, vanuit de visie op de Beukenlaan en vanuit een beschrijving van de ruimtelijk-functionele opbouw van 'Het Eiland'.



Procedureel

Bestemmingsplan

De bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan Heerhugowaard-Oost zijn van toepassing

op dit plangebied. De gronden waarop het bouwplan zich bevindt hebben de bestemmingen 'Wonen', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'.

Uitgebreide Wabo procedure

Het project 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 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.

In de **dicussienota raadsnoties** is een voorstel gedaan om vanaf 20 woningen een verklaring bij de raad te vragen. Bij minder woningen is de verklaring van geen bedenkingen niet langer vereist. Hier is op het moment van de voorafgaan B&W vergadering nog geen raadsbesluit over genomen.

Totdat uw raad een besluit heeft genomen, 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 dit bouwplan waarna de ter inzage legging van de ontwerp vergunning kan plaatsvinden.

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.

Sociaal/Economisch/Fysiek Domein:

Het voorstel heeft geen gevolgen voor de betreffende domeinen.

Duurzaamheidsbeleid:

Op de woningen worden zonnepanelen toegepast. De woningen voldoen aan de EPC eis van maximaal 0.4

Communicatie:

Buurtgesprek

Het plan is tijdens een inloopbijeenkomst op 17 mei jl op initiatief van de projectontwikkelaar toegelicht aan de omwonenden. Het plan is door omwonenden positief ontvangen. Daarna is pas de aanvraag omgevingsvergunning aangevraagd. Desondanks heeft de gemeente de plicht de aanvraag nadat de gemeenteraad een ontwerpverklaring heeft afgegeven, voor een periode van zes weken ter inzage te leggen. Binnen deze periode kan een ieder een zienswijze indienen.

Voorstel / besluit:

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

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 14 rijwoningen aan het Tamarixplantsoen;
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.

| Bijlagenr. | Titel/Onderwerp |
|------------|--|
| DA00054972 | Ruimtelijke onderbouwing 14 woningen Tamarixplantsoen, Spirealaan inclusief bijlagen |
| DA00052861 | Verslag buurtgesprek d.d. 17 mei 2016 |

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



J.G. den Hertog

de burgemeester,



H.M.W. ter Heegde

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 4 oktober 2016

RB2016077 Verklaring van geen bedenkingen voor het project 14 rijwoningen Tamarixplantsoen :

Akkoordstuk

| | |
|-------|-------|
| Voor | Allen |
| Tegen | --- |

Nr.: RB2016077

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 september 2016;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 4 oktober 2016;

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 14 rijwoningen aan het Tamarixplantsoen;
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, 25 oktober 2016

De Raad voornoemd,

de loco-griffier,



H. Wijnveen

de voorzitter,



H.M.W. ter Heegde