

Projectbesluit Noordereiland

Heerhugowaard, 22 november 2011

Inleiding

Voor de ontwikkeling op het Noordereiland in De Noord is in eerste instantie een bestemmingsplan opgesteld. Door onder andere de kredietcrisis is de daarin opgenomen ontwikkeling op enkele punten niet meer realiseerbaar. De aanpassing gaat niet ten koste van het sociale segment van de woningbouw, maar heeft betrekking op de vrije sector woningen.

Juridische en beleidsmatige toets

Ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan wordt middels het projectbesluit de mogelijkheden op de volgende punten gewijzigd:

- Op het eerste perceel (aan de noordoostzijde van het plangebied) was eerst alleen een vrijstaande woning toegestaan. Nu wordt ook een 2 onder 1 kapwoning mogelijk. Er zal geen zichtbare verandering zijn ten opzichte van de huidige uitwerking. Het aantal woningen neemt dus maximaal met 1 toe.
- Op de overige percelen (2,3 en 4) mochten alleen aaneengebouwde woningen of 2 onder 1 kapwoningen worden gebouwd. Nu worden hier in plaats daarvan ook 2 onder 1 kapwoningen en vrijstaande woningen mogelijk. Het aantal woningen zal hierdoor afnemen (op perceel 2 van 6 naar 4 woningen en op perceel 4 van 5 naar 4 woningen, op perceel 3 blijft het aantal woningen naar verwachting gelijk).

De middels het projectbesluit gewijzigde bouwregels komen overeen met de bestemming Wonen-3 (W3), zoals deze is vastgelegd in het oorspronkelijke bestemmingsplan Noordereiland. De gewijzigde ontwikkeling past daardoor binnen de oorspronkelijke inzichten die ten grondslag gelegen hebben aan het bestemmingsplan Noordereiland. Het gaat om enkele beperkte wijzigingen, die uitsluitend op kavelniveau wijzigingen tot gevolg hebben. De oorspronkelijke structuur van het plangebied Noordereiland blijft ongewijzigd. De effecten voor de omgeving zijn minimaal. De percelen 2, 3 en 4 liggen allemaal in het midden van het plangebied. De wijzigingen hier hebben geen enkel effect voor de omgeving. Alleen perceel 1 ligt aan de rand van het plangebied. Hier wordt echter slechts één enkele woning toegevoegd, zonder dat de kavelstructuur verandert. Het gaat om een minimale wijziging, gezien vanuit de ontwikkeling van Noordereiland als geheel. Deze wijziging heeft dan ook geen merkbare gevolgen voor de omgeving. De ontwikkeling past binnen het beleid van Heerhugowaard om ontwikkelingen mogelijk te blijven maken, ook in deze economisch moeilijker tijden.

Stedenbouwkundige afweging

De nieuwe mogelijkheden passen binnen de oorspronkelijke bestemming Wonen-3 en voldoen daarmee tevens aan de daarbij behorende stedenbouwkundige uitgangspunten. De nieuwe mogelijkheden passen hierdoor binnen het beeldkwaliteitsplan dat ten grondslag ligt aan het plan Noordereiland.

Conclusie

Er zijn geen stedenbouwkundige of beleidsmatige bezwaren tegen de gewijzigde ontwikkeling. Er heeft inspraak en vooroverleg plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de goede ruimtelijke onderbouwing. Op basis hiervan is besloten om medewerking te verlenen.

Het projectbesluit

Gelezen het verzoek van Bot Bouw Initiatief d.d. 8 maart 2011 met het verzoek een projectbesluit te nemen ten behoeve van de gewijzigde ontwikkeling in het gebied Noordereiland te Heerhugowaard;

overwegende;

- dat de ontwikkeling afwijkt van het geldende bestemmingsplan Noordereiland;
- dat de verzochte wijzigingen passen binnen de in het geldende bestemmingsplan opgenomen bouwregels die voor andere, vergelijkbare percelen geldt en voldoet aan de stedenbouwkundige en beleidsmatige uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze voor woningbouw aangewezen grond, zodat medewerking gegeven kan worden aan het verzoek door middel van een projectbesluit;
- dat de gemeenteraad bij besluit van 23 september 2008 de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft overgedragen aan ons college;
- dat het ontwerp van dit besluit vanaf 7 september 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen conform het bepaalde in artikel 3:11 lid 1 Wro;
- dat er geen zienswijzen zijn ontvangen;

gelet op de overwegingen die voorafgaande aan de formulering van dit besluit zijn verwoord;

b e s l u i t :

- a. het projectbesluit Noordereiland ongewijzigd vast te stellen;
- b. de regels die identiek zijn aan de bestemming Wonen-3 als bedoeld in het voorheen geldende bestemmingsplan Noordereiland van toepassing te verklaren;
- c. het vastgestelde projectbesluit, zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.0398.PB09NOORDEREILAND-VG01.GML, met de bijbehorende bestanden digitaal beschikbaar te stellen en ter inzage te leggen conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.

Heerhugowaard, 22 november 2011;
Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,
namens hen,


A.C. Balm,
hoofd afdeling Sociaal Ruimtelijke Ontwikkeling

Mogelijkheden indienen beroep

Het vastgestelde projectbesluit wordt bekend gemaakt en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode waarin het projectbesluit ter inzage ligt, hebben de volgende personen de mogelijkheid beroep in te stellen:

- iedereen die tijdig een zienswijze tegen het ontwerp-projectbesluit kenbaar heeft gemaakt;
- belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest hun zienswijze over het ontwerp-projectbesluit tijdig kenbaar te maken.

Het beroepschrift moet binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit zijn ingediend bij de rechtbank Alkmaar, sector Bestuursrecht, Postbus 251, 1800 AG Alkmaar. Voor het in behandeling nemen van het beroep is griffierecht verschuldigd.

Voorlopige voorziening

Het projectbesluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Om te voorkomen dat er door dat geldige besluit een onomkeerbare situatie ontstaat, kunt u in een spoedprocedure aan de voorzieningenrechter van de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening te treffen. Deze voorlopige voorziening kan worden aangevraagd bij de voorzitter van de rechtbank. Indien gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, wordt de werking van het projectbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist. Voor het in behandeling nemen van dit verzoek is griffierecht verschuldigd.

