

Onderwerp: Bestemmingsplan Hectorlaan 17-31 Heerhugowaard
Zaaknummer: 0000627207

Raadsvergadering: 10 oktober 2023
Agendapunt: 7f

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

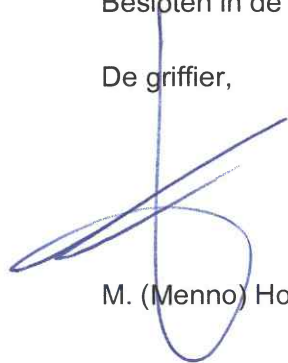
gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

besluit:

1. het bestemmingsplan Hectorlaan 17-31 Heerhugowaard ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.1980.BP04HECTORLAAN1731-VA01;
2. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins worden verhaald;
3. te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) met datum: 8 december 2020;
4. Tot gelijktijdige bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan Hectorlaan 17-31 Heerhugowaard, de hiermee gecoördineerde omgevingsvergunning voor het deelgebied Hectorlaan 17-19 en het besluit hogere waarde Wet geluidhinder, conform het coördinatiebesluit van de gemeenteraad van 28 juni 2018 ex artikel 3.30 van de Wro, middels de website www.officiëlebekendmakingen.nl en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar te stellen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

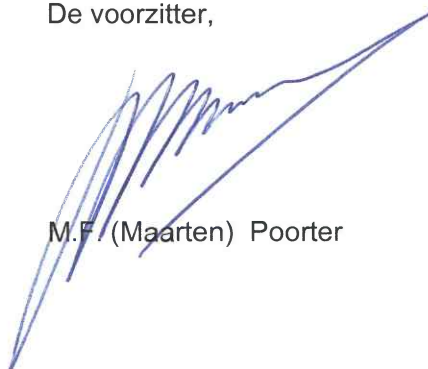
Besloten in de openbare vergadering van 10 oktober 2023

De griffier,



M. (Menno) Horjus

De voorzitter,



M.F. (Maarten) Poorter

Zaaknummer:	0000627207
Onderwerp:	Bestemmingsplan Hectorlaan 17-31 Heerhugowaard
Datum raadsvergadering:	10 oktober 2023
Agendapunt:	7f
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Vanaf 2019 is door de gemeente intensief samengewerkt met Bot Bouw Ontwikkeling B.V. en Green Property B.V./GRID Vastgoedontwikkeling aan woningbouwplannen voor de 'versnellingslocaties' Hectorlaan 17-19 en Hectorlaan 21-31 in Heerhugowaard. Deze samenwerking heeft geresulteerd in een integraal plan voor een heel nieuw woongebied bij één van de entrees van werklocatie De Frans. Het voornemen is om op deze locatie twee appartementengebouw te realiseren. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt waarna op de locatie Hectorlaan 17-19 en Hectorlaan 21-31 in totaal 65 woningen en 2 commerciële ruimten worden gerealiseerd. Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de woningbouw planologisch mogelijk gemaakt.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. het bestemmingsplan Hectorlaan 17-31 Heerhugowaard ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.1980.BP04HECTORLAAN1731-VA01;
2. op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins worden verhaald;
3. te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum: 8 december 2020;
4. Tot gelijktijdige bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan Hectorlaan 17-31 Heerhugowaard, de hiermee gecoördineerde omgevingsvergunning voor het deelgebied Hectorlaan 17-19 en het besluit hogere waarde Wet geluidhinder, conform het coördinatiebesluit van de gemeenteraad van 28 juni 2018 ex artikel 3.30 van de Wro, middels de website www.officiëlebekendmakingen.nl en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar te stellen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Inleiding

In het gebied De Frans zijn vier versnellingslocaties aangewezen. Deze locatie is er daar één van. Met de versnellingslocaties worden in totaal 179 woningen, waarvan 30% sociale huur en 14% sociale koop aan de markt toegevoegd. Vanaf 10 juni 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning voor het perceel Hectorlaan 17-19 en het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, en bijbehorende ontwerpbesluiten.

Beoogd effect

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt. Met de gevraagde omgevingsvergunning wordt de bouw van het appartementengebouw aan de Hectorlaan 17-19 mogelijk gemaakt.

Kader

- Visie werklocaties Dijk en Waard
- Woonvisie 2018-2050
- Woningmarktonderzoek 2020
- Woningbouwprogrammering Heerhugowaard 2020-2030
- Omgevingsvisie Dijk en Waard
- Nota ruimtelijke kwaliteit Heerhugowaard 2016
- Groenvisie HHW 2020-2040
- Groenbeleidsplan 2021-2026
- Beleidsprogramma Klimaatadaptatie 2021-2026
- Retailvisie Dijk en Waard 2020
- Lokale energiestrategie Heerhugowaard (LES)
- Transitievisie Warmte Heerhugowaard
- Omgevingsprogramma Mobiliteit
- Nota Parkeernormen Dijk en Waard

Argumenten per beslispunt

1. het bestemmingsplan Hectorlaan 17-31 Heerhugowaard ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.1980.BP04HECTORLAAN1731-VA01.
 - a. *Planologische medewerking is in overeenstemming met de gemaakte afspraken in de gesloten exploitatieovereenkomsten tussen gemeente en initiatiefnemers*
Op 25 augustus 2022 is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen gemeente en Bot Bouw B.V. en een exploitatieovereenkomst gesloten tussen gemeente en Green Property B.V. Met de gesloten exploitatieovereenkomst is afgesproken dat het college bereid is om planologisch medewerking te verlenen op het moment dat overeenstemming is over de bouwplannen. Er ligt een door de gemeente goedgekeurd inrichtings- en groenplan en gebouw ontwerp.
 - b. *Er worden woningen toegevoegd conform de doelstelling uit het Coalitieakkoord.*
Met de versnellingslocaties Hectorlaan 17-19 en 21-31 worden er 65 woningen aan de planvoorraad toegevoegd.
 - c. *Het voorstel past in het vigerende beleid*
De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen het vigerende beleid. Bovendien is in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst op milieu- en omgevingsaspecten. Deze vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.
 - d. *Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid*
Het parkeren voldoet aan de Nota parkeernormen Dijk en Waard.
 - e. *De voorbereiding van het bestemmingsplan en bijbehorende besluiten heeft gedeeltelijk gecoördineerd plaatsgevonden.*
De voorbereiding van het bestemmingsplan en bijbehorende besluiten heeft gedeeltelijk gecoördineerd plaatsgevonden. Met de coördinatieregeling kan een aanzienlijke tijdwinst worden behaald. De besluiten worden gezamenlijk voorbereid, waardoor er in één keer op alle gecoördineerde besluiten zienswijzen kunnen worden ingebracht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 juni 2023 zes weken gecoördineerd met het

ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het deelgebied Hectorlaan 17-19 en het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder voor zienswijzen ter inzage gelegen. In de periode dat de stukken ter inzage lagen konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, en bijbehorende ontwerpbesluiten. De bouwplanontwikkeling voor Hectorlaan 21-31 is wat later gestart en daarom is voor dit deelgebied geen sprake van een gecoördineerd besluit. Voor deze locatie lopen er vergevorderde gesprekken tussen Green Property B.V. en Woonwaard over de verkoop van het appartementengebouw ten behoeve van sociale huurwoningen.

- f. *Er hoeft geen m.e.r.-procedure te worden gevolgd, want het project leidt niet tot 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'.*

Op grond van het gewijzigde Besluit m.e.r. is vereist dat voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r. beoordeling aan de orde is, door initiatiefnemer een aanmeldnotitie wordt opgesteld. In dit geval is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als genoemd in onderdeel D, categorie 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en daarmee is dit bestemmingsplan een m.e.r. beoordelingsplichtig besluit. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een aanmeldnotitie opgesteld. Doel van de aanmeldnotitie is om op een objectieve wijze informatie te geven over de milieugevolgen van de voorgenomen ontwikkeling. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat de omvang van het project ver onder de drempelwaarde ligt. De kenmerken van de activiteiten (sloop, herinrichting van het gebied en bouw van twee appartementengebouwen) en de mogelijke gevolgen voor het milieu als gevolg van deze activiteiten geven geen aanleiding voor een milieueffectrapportage;

- g. *Er is voldaan aan de Wet geluidhinder door het nemen van een besluit hogere grenswaarden*

Ten behoeve van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder in het plangebied vanwege het wegverkeerslawaai van de Westtangent en Deimoslaan wordt overschreden en tevens dat maatregelen als een geluidsscherm of stil asfalt niet wenselijk of afdoende zijn. Concreet betekent dit dat hiervoor een hogere grenswaardenbesluit dient te worden vastgesteld. De maximaal vast te stellen hogere waarde bedraagt 57 dB vanwege de Westtangent. Vanwege de Deimoslaan bedraagt de maximaal vast te stellen hogere waarde 49 dB. Dit blijft binnen de wettelijk toegestane maximale waarde van 63 dB voor stedelijk gebied.

- h. *Er is ontheffing verleend op grond van de Wet natuurbescherming*

Voor de sloopwerkzaamheden is nader onderzoek uitgevoerd naar jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels en verblijfplaatsen van vleermuizen. Aan de Hectorlaan 29 is een verblijvende gewone dwergvleermuis aangetroffen. Op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is door de Omgevingsdienst ontheffing verleend ten behoeve van de sloop van bedrijfsbebouwing en de daaropvolgende nieuwbouw van het appartementencomplex Hectorlaan 21-31. De ontheffing is te vinden in bijlage 5 van het bijlagenrapport.

Kanttekeningen en risico's

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor locatie Hectorlaan 17-19 zijn in de bovengrond maximaal lichte verhogingen geconstateerd. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen. De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Er zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging. Na de sloop zal nog een asbestonderzoek in de grond worden uitgevoerd. In de exploitatie van de ontwikkelaar is rekening gehouden met de kosten voor een eventueel benodigde asbestsanering, waardoor de financiële uitvoerbaarheid niet in het geding is.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven.

Samenwerking en participatie

Belanghebbenden in de omgeving van het plangebied zijn voorafgaand aan de procedure door de initiatiefnemers geïnformeerd. Op 9 juni 2021 hebben initiatiefnemers Bot Bouw en Groen & Groen Vastgoed voor ondernemers en omwonenden een online informatieavond gehouden waarin de nieuwbouwplannen aan de Hectorlaan 17-19, Hectorlaan 21-31 en Deimoslaan 1-5 zijn toegelicht en diverse vragen beantwoord. Enkele nagekomen vragen zijn individueel behandeld en in oktober 2021 is een projectwebsite gelanceerd om een ieder over de plannen te informeren. Op 30 juni 2022 is door de initiatiefnemers een brief gestuurd aan belanghebbenden in de omgeving van het plan. Hierin is uitgelegd dat voor beide deelplannen één bestemmingsplanprocedure zal worden doorlopen. Tevens zijn de aanpassingen in het plan toegelicht ten opzichte van de eerder gepresenteerde plannen. Bij de brief is ook het concept inrichtings- en groenplan gevoegd. Eventuele vragen of opmerkingen konden tot 11 juli 2022 worden gestuurd. Er zijn geen reacties ontvangen.

Daarna heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Hectorlaan 17-31' vanaf 10 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen. Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 10 juni 2023 op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen, omdat de kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de ontwikkelaars van beide bouwplannen. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. De afspraken hierover zijn vastgelegd in de gesloten anterieure overeenkomsten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente hiermee anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan, de verleende omgevingsvergunning en het besluit hogere waarde Wet geluidhinder vindt gelijktijdig plaats, conform het coördinatiebesluit van de gemeenteraad van 28 juni 2018 ex artikel 3.30 van de Wro, middels de website www.officiëlebekendmakingen.nl. Het bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uitvoering

Na vaststelling in de gemeenteraad, start een beroepstermijn van zes weken. Hierna treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De verleende omgevingsvergunning en het besluit hogere waarde Wet geluidhinder worden conform de coördinatieregeling gelijktijdig bekendgemaakt en lopen in dezelfde beroepsprocedure mee als het bestemmingsplan.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. Verbeelding bestemmingsplan Hectorlaan 17-31 Heerhugowaard;
2. Regels en toelichting bestemmingsplan Hectorlaan 17-31 Heerhugowaard;

3. Bijlagenrapport bestemmingsplan Hectorlaan 17-31 Heerhugowaard;
4. Besluit hogere waarde bestemmingsplan Hectorlaan 17-31 Heerhugowaard;
5. Besluit omgevingsvergunning Hectorlaan 17-19 Heerhugowaard;
6. Tekeningen omgevingsvergunning Hectorlaan 17-19 Heerhugowaard.

Bijlagen ter informatie

Niet van toepassing.