



Agendanr.: 16
Voorstelnr.: RB2019019
Onderwerp: Gecoördineerde Vaststelling bestemmingsplan Stadshart Lapis Lazuli
Programma: Stedelijke ontwikkeling, economische zaken en bereikbaarheid

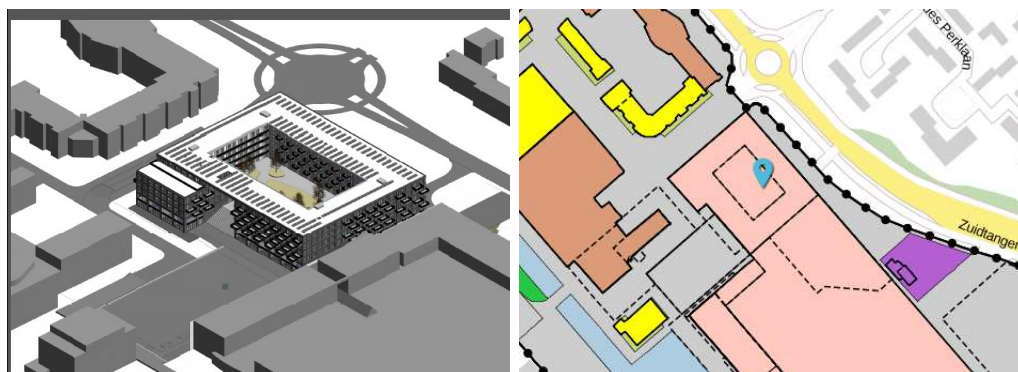
Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 5 maart 2019

Voorstel / besluit:

- 1.1 de ingekomen zienswijzen te beantwoorden conform de zienswijzennota Stadshart Lapis Lazuli en de zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- 1.2 het bestemmingsplan Stadshart Lapis Lazuli ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0398.BP77STADSHARTLAP-VA01;
- 1.3 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.
- 1.4 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: 9 januari 2019.
- 1.5 Tot gelijktijdige bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan Stadshart Lapis Lazuli, de verleende omgevingsvergunning bouwen en het besluit hogere waarde Wet geluidhinder, conform het besluit tot toepassing van de coördinatieregeling (RB2018011) in de Staatscourant, het Heerhugowaards Nieuwsblad en op de gemeentepagina op officiële bekendmakingen.nl. en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar te stellen op ruimtelijkeplannen.nl.



Inleiding

De ontwikkeling die op grond van het bestemmingsplan Stadshart Lapis Lazuli kan worden gerealiseerd, vormt op de 'Reservelocatie' de entree van het Stadshart. Deze ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan 'Stadshart 2013' vanwege een lichte verhoging met 1 meter naar 19 meter. Deze verhoging is noodzakelijk om de in het ontwerp meegenomen duurzaamheids- en klimaat-adaptieve maatregelen te kunnen uitvoeren. Een andere reden is twee functiewijzigingen: wonen wordt ook op de begane grond mogelijk gemaakt en detailhandel is juist uitgesloten om concurrentie met het winkelcentrum Middenwaard tegen te gaan.

Met op deze locatie de toevoeging van leisure, horeca, maatschappelijke en dienstverlenende functies en 207 woningen draagt de ontwikkeling bij aan de levendigheid van het Stadshart en in het bijzonder aan het Stadsplein.

Uw raad heeft op 27 maart 2018 besloten toepassing te geven aan de coördinatieregeling ingevolge afdeling 3.6 Wet ruimtelijke ordening met betrekking tot het bestemmingsplan Stadshart Lapis Lazuli. Dit betekent dat de omgevingsvergunning bouwen en het verzoek hogere waarde Wet geluidhinder in dezelfde procedure ingevolge afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht als van het bestemmingsplan hebben doorlopen. Er staat nu ook één beroepsprocedure open voor de drie onderdelen.

Beoogd effect

Met het vastgestelde bestemmingsplan wordt het juridisch planologisch kader gegeven voor de ontwikkeling van het complex Stadshart Lapis Lazuli op de 'Reservelocatie'.

Argumenten

1.1.1 Het bestemmingsplan Stadshart Lapis Lazuli kan nu door uw raad worden vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan Stadshart Lapis Lazuli heeft met ingang van 18 oktober 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekend gemaakt via de Staatscourant, het Heerhugowaards Nieuwsblad en op de gemeentelijke website. Het ontwerp-bestemmingsplan is tevens digitaal beschikbaar gesteld op ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen, waarvan één voorzien van zes machtigingen. Op 16 januari 2019 is een hoorzitting gehouden. Het verslag van de hoorzitting en de zienswijzennota met daarin de samenvatting en beoordeling zijn bijgevoegd en maken onderdeel uit van de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.1.2 Conclusie zienswijzen

Tijdens de hoorzitting bleek dat de bewoners in de omgeving van het te bouwen complex verschillende nadelen verwachten van de komst van het pand, zoals verlies van uitzicht en zonlicht; aantasting privacy door inkijk; geluidsoverlast vanwege de weerkaatsing van het verkeer over de Zuidtangent tegen de gevel van het nieuwe gebouw. Verder verwacht men aantasting van luchtkwaliteit door het verdwijnen van bomen; een slechtere verkoopbaarheid van hun woning en men is van mening dat zij niet zijn betrokken in het voorproces; er zou geen inspraak zijn geweest. Er zijn naar aanleiding van de zienswijzen op onderdelen extra onderzoeken uitgevoerd. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennota en het verslag van de hoorzitting.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en worden ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

1.2.1 Het voorstel past in het ingezette beleid ter voltooiing van de bebouwing rond het Stadshart.

Op 1 december 2016 is door ontwikkelaar De Nijs en de gemeente Heerhugowaard afgesproken om de programmatische eisen voor de ontwikkeling van de Reservelocatie voor Lapis Lazuli te formuleren. Het PvE is medio 2017 beoordeeld en akkoord bevonden.

1.2.2 Het gebouw wordt duurzaam ontwikkeld

Het gebouw wordt aardgasvrij gebouwd. Elke verdieping wordt voorzien van vloerverwarming. Het gebouw wordt met een groene wand uitgevoerd, wat onder andere bijdraagt aan klimaatadaptatie. Hemelwater wordt opgevangen met toepassing van een kratten(infiltratie)systeem onder de grond. Over de gehele binnentuin wordt op het dak van de parkeergarage een minerale drainagelaag met een laagdikte van 100 mm aangebracht.

1.2.3 Vaststelling hogere waarde Wet geluidhinder en verlening omgevingsvergunning bouwen voor de realisatie van Stadshart Lapis Lazuli

Het besluit hogere waarde Wet geluidhinder is een bevoegdheid van het college, evenals de verlening van de omgevingsvergunning bouwen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder. De zienswijzen tegen het bestemmingsplan worden geacht eveneens gericht te zijn tegen de omgevingsvergunning bouwen. Deze besluiten hebben gecoördineerd met het bestemmingsplan de procedure doorlopen.

Kanttekeningen

1.2.4 Gevolg als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld

Er is grote behoefte aan extra woningen in de verschillende te realiseren segmenten. Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, heeft dit nadelige gevolgen voor woningzoekenden.

Financiële gevolgen

Artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad kan besluiten af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Het betreft hier een grondtransactie waarvoor de gemeente een overeenkomst heeft gesloten. De kosten die de gemeente ten behoeve van dit plan maakt, en eventuele planschade worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Er hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Communicatie

Over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt op gebruikelijke wijze gecommuniceerd via de wettelijke verplichte media: de Staatscourant, het Heerhugowaards Nieuwsblad, de gemeentelijke website en de gemeentepagina op 'officiëlebekendmakingen.nl

De indieners van de zienswijzen krijgen persoonlijk schriftelijk bericht over de behandeling in uw raad. Ze hebben spreekrecht tijdens de vergadering van de raadscommissie en ontvangen daartoe een uitnodiging. Nadat uw raad een besluit heeft genomen over het bestemmingsplan en het college een besluit heeft genomen over de omgevingsvergunning en de ontheffing hogere waarde Wet geluidhinder, krijgen zij bericht van de wijze waarop de zienswijzen zijn behandeld en van de wijze waarop zij eventueel in beroep kunnen gaan.

Uitvoering

De verlening omgevingsvergunning bouwen en het besluit ontheffing hogere waarde Wetgeluidhinder worden conform de coördinatieregeling afdeling 3.6 Wro gelijktijdig bekendgemaakt en lopen in dezelfde beroepsprocedure mee als het bestemmingsplan.

Monitoring/Evaluatie

n.v.t.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
E201908748	Zienswijzennota Stadshart Lapis Lazuli
E201908746	Verslag hoorzitting
Bij19-164	Bijlage III bij verslag hoorzitting
RB2019019	Raadvoorstel vaststelling bestemmingsplan Stadshart Lapis Lazuli
Bij19-157	Bestemmingsplan Stadshart Lapis Lazuli
Bij19-158	Verbeelding Stadshart Lapis Lazuli

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stad en Ruimte d.d. 2 april 2019

RB2019019 Vaststelling bestemmingsplan Stadshart Lapis Lazuli :

Bespreekstuk



Nr.: RB2019019

Voor	Allen
Tegen	---

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2019;

gelet op het advies van de commissie Stad en Ruimte d.d. 2 april 2019;

gelet op:
artikel 3.8 en afdeling 3.6 Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t

- 1.1 de ingekomen zienswijzen te beantwoorden conform de zienswijzennota Stadshart Lapis Lazuli en de zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- 1.2 het bestemmingsplan Stadshart Lapis Lazuli ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende toelichting, regels en verbeelding met identificatiecode NL.IMRO.0398.BP77STADSHARTLAP-VA01;
- 1.3 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.
- 1.4 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: 9 januari 2019.
- 1.5 Tot gelijktijdige bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan Stadshart Lapis Lazuli, de verleende omgevingsvergunning bouwen en het besluit hogere waarde Wet geluidhinder, conform het besluit tot toepassing van de coördinatie regeling (RB2018011) in de Staatscourant, het Heerhugowaards Nieuwsblad en op de gemeentepagina op officiële bekendmakingen.nl. en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar te stellen op ruimtelijkeplannen.nl.

Heerhugowaard, 23 april 2019

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,