

Raadsvoorstel

Onderwerp: Oude haven fase III verklaring van geen bedenkingen

Raadsvergadering	13 april 2023, agendapunt 7 - zie apart besluitblad -
Datum raadsvoorstel	27 februari 2023
Bijlage(n)	6
Zaaknummer	Z.258238/D.1460564
Behandeld in commissie	Fysiek Domein 3 april 2023, welke een voortzetting was van de commissievergadering van 29 maart 2023, agendapunt 7.8
Portefeuillehouder	wethouder R.G. Boom
Informatie bij	Nico van der Laan
E-mail / telefoonnummer	n.vanderlaan@huizen.nl / 035-5281198

Voorstel

In stemmen met:

1. de afgifte van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 21 woningen en 14 appartementen met in de plint commerciële ruimtes op de locatie Oude Haven fase III,
2. dat als er geen zienswijzen zijn ingediend en het plan ongewijzigd is de ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen,
3. geen exploitatieplan vast stellen.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

Er is een omgevingsvergunning fase I Ruimtelijke afwijkingsprocedure aangevraagd voor het bouwen van 21 woningen en 14 appartementen met in de plint commerciële ruimtes op de locatie Oude haven fase III gelegen tussen de IJsselmeerstraat en de Havenstraat te Huizen. Deze ontwikkeling voldoet niet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan Haven en bedrijventerreinen zoals vastgesteld op 25 april 2013 en 1e partiële herziening zoals vastgesteld op 24 juni 2015. Deze ontwikkeling sluit aan bij eerdere besluitvorming van uw raad, onder meer d.d. 20 april 2017. Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. U wordt gevraagd een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven.

Argumentatie

Het is op grond van het Bro aan uw raad om ten behoeve van deze aanvraag omgevingsvergunning een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan zijn getoetst aan artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Dit artikel biedt de mogelijkheid om een omgevings- vergunning te verlenen als:

1. de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en
2. de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Het college is van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De aangeleverde Ruimtelijke Onderbouwing (ROB), die als bijlage nr. 2 is bijgevoegd, voldoet aan de daaraan te stellen eisen. In de ROB is nader uiteengezet dat het bouwplan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De ROB is onderdeel van de motivering van het besluit om de Omgevingsvergunning te verlenen. Formeel dient er na de ter visie legging van het ontwerp verklaring van geen bedenkingen opnieuw aan uw raad worden voorgesteld een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Om de procedure niet langer dan noodzakelijk te laten duren wordt daarom uw raad voorgesteld dat als er geen zienswijzen zijn ingediend de ontwerp verklaring van geen bedenkingen te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Mochten er wel zienswijzen worden ingediend, dan ontvangt de raad alsnog een raadsvoorstel om een definitief besluit te nemen.

Kanttekeningen

De appartementen waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd zijn gelegen in de hoek IJsselmeerstraat / Havenstraat en worden uitgevoerd in 5 bouwlagen met in de plint commerciële activiteiten. De binnen het complex gelegen parkeergelegenheid is toegankelijk vanuit IJsselmeerstraat en voldoet aan de daarvoor gestelde normen. Er worden diverse maatregelen getroffen op het gebied van geluid en geur die verwerkt zijn in de ROB waardoor de bedrijfsvoering van de aanliggende bedrijven niet wordt beperkt. Ook aan de te realiseren woningen zijn voldoende akoestische maatregelen getroffen om eventuele hinder zoveel mogelijk te beperken. Hierdoor ontstaat er een goed woon-, werk en leefklimaat. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het definitief gegunde plan (op basis van de Tender) en de gesloten Koop- en Realiseringsovereenkomst d.d. 13 april 2022.

Milieueffectrapportage(M.E.R) en vormvrije m.e.r.

In de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. en de beoordeling, daarop is aangetoond dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn waarvoor een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. Wij hebben conform besloten.

Verplicht advies Bro

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht de provincie en het waterschap om advies te vragen over de desbetreffende hoofdstukken in de Ruimtelijke onderbouwing (ROB).

De provincie Noord Holland

heeft positief geadviseerd omdat het aansluit bij de ambitie van de provincie om te streven naar zoveel mogelijk binnenstedelijk bouwen van nieuwe woningen. Het plan is in overeenstemming met de instructieregels van de omgevingsverordening NH2020.

Het Waterschap Amstel Gooi en Vecht (AGV)

AGV heeft positief geadviseerd maar maakt een kanttekening ten aanzien van de mogelijke toekomstige ontwikkeling van de RWZI ten noordwesten van de bouwlocatie. Het Waterschap is er niet van overtuigd dat de woningbouw niet voor complicaties zorgt bij een eventuele toekomstige uitbreiding van de RWZI te Huizen. De directeur van het Waternet heeft hierover een brief aan gemeentesecretaris gestuurd. Zie bijlage nr 5. Deze brief wordt beschouwd als een voorlopige zienswijze. Ten tijde van de start van de Tender in mei 2017 voor de Oude Haven was er nog geen plan bekend over een eventuele uitbreiding van RWZI. Dat is voor ons gaan lopen vanaf eind augustus 2020. Hierbij is naast de kustvisie ook deze woningbouw ter sprake gekomen. De gewenste woningbouwontwikkeling kan met inachtneming van de RWZI in de huidige vorm plaatsvinden. Eventuele problemen (overlast van geur en geluid voor de bewoners) kunnen pas ontstaan op het moment dat Waternet daadwerkelijk tot ontwikkeling overgaat. Dit is een zaak van het Waterschap en vormt voor ons geen aanleiding de onderhavige procedure hier voor op te schorten.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Alternatieven

Er is een gegunde tender en er is met de initiatiefnemer een Koop en realiseringsovereenkomst (KRO) afgesloten. Gelet hierop zijn er voorshands geen alternatieven aanwezig.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Er is bij de ontwikkeling van dit bouwplan overleg geweest met de omliggende bedrijven. Voor de ruimtelijke onderbouwing zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Daarbij is rekening gehouden met gevestigde bedrijven. Dit heeft gezorgd voor een aantal aanpassingen aan het bouwplan. Deze hebben voornamelijk betrekking op maatregelen van milieutechnische aard ter voorkoming van een belemmering van de bedrijfsvoering ten gevolge van geluid- en geuroverlast. Hierbij is rekening gehouden met het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners. Daarnaast is op dinsdag 17 januari 2023 een inloopavond georganiseerd waarbij omwonenden en bedrijven de gelegenheid is geboden inzicht te verkrijgen in het bouwproject en antwoord te krijgen op mogelijke vragen. Hiervoor is ook een e-mailadres geopend waar schriftelijk vragen kunnen worden gesteld. Een verslag hiervan is als bijlage nr. 3 bijgevoegd.

Beslistermijn

De aanvraag Omgevingsvergunning Fase I, Afwijking Ruimtelijke Ordening, betreft een buitenplanse afwijkings procedure. Hiervoor geldt een beslistermijn van 26 weken. Dit is een termijn van orde en heeft geen directe gevolgen voor de rechtsgeldigheid van het daarna te nemen besluit.

Financiële paragraaf

Op 15 december 2016 heeft u voor de derde fase Oude Haven een grondexploitatie vastgesteld. Deze grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd en wordt jaarlijks, gelijktijdig met de begrotingsstukken, aan uw raad voorgelegd. Dit voorstel leidt niet tot wijzigingen in de begroting.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen, op grond van artikel 2.27 Wabo.

Het college is bevoegd tot het afgeven van de Omgevingsvergunning, op grond van 2.1 lid 1 onder c Wabo.

Collegeprogramma

In het collegeprogramma is onder 3.7.1 opgenomen dat de gemeente bij projecten in het gebied oude haven, met inachtneming van stedenbouwkundige aanvaardbaarheid, faciliterend optreedt, zodat ruimte wordt geboden om aan de Havenstraat een kwalitatief gewenste invulling tot stand te brengen, die beantwoordt aan de ambities over de verbinding haven-dorp. De ontwikkeling is in overeenstemming met dat uitgangspunt.

Begroting

In de "Programmabegroting en belastingnota 2023" is opgenomen dat voor de ontwikkeling van de 3e fase Oude Haven de tender is gegund en dat na verdere planuitwerking en afronding van de ruimtelijke procedure de grondverkoop naar verwachting in 2023 zal plaatsvinden. Ontwikkeling is conform begroting.

Eerdere besluiten

Tender en Koop en realiseringsovereenkomst

Op basis van eerdere besluitvorming van uw raad, onder meer d.d. 20 april 2017 over de tender en gunning is besloten tot het realiseren van woningbouw op deze locatie.

Voorgeschreven procedure

Nadat de gemeenteraad besloten heeft tot afgifte van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt het besluit en de daarbij behorende ontwerp Omgevingsvergunning fase I ter visie gelegd. Gedurende 6 weken is er voor een ieder gelegenheid tot het indienen van zienswijzen. Bekendmaking van de ter visielegging vindt plaats in het nieuwsblad voor Huizen, de Staatscourant en op de gemeentelijk website. Bij geen zienswijzen kan de omgevingsvergunning Fase I worden afgegeven en op de gebruikelijke wijze worden afgehandeld en bekendgemaakt.

Kader- en beleidsnota's

- Bestemmingsplan Haven en bedrijventerreinen zoals vastgesteld op 25 april 2013 en 1^e partiële herziening zoals vastgesteld op 24 juni 2015.
- Artikel 2.1, 1e lid, sub c juncto artikel 2.12, 1^e lid, sub a onder 3 van de Wet Algemene bepalingen Omgevingswet (Wabo) (uitgebreide procedure).
- Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht
- Besluit Ruimtelijke ordening (Bro)

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. raadsbesluit
2. ruimtelijke onderbouwing
3. verslag inloopavond 17 januari 2023
4. ontwerp omgevingsvergunning
5. brief directeur Waternet van 16 januari 2023 kenmerk 23.002364
6. aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. Oude haven Fase III

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de commissie Fysiek Domein van 3 april jl., welke een voortzetting was van de vergadering van 29 maart jl..

De commissievertegenwoordigers van de fracties van Dorpsbelangen Huizen, D66, CDA, GroenLinks, PvdA, Transparant Huizen, VVD en Leefbaar Huizen adviseren u in te stemmen met dit voorstel.

De commissievertegenwoordigers van de fracties van ChristenUnie en SGP behielden een standpunt voor en namen het voorstel mee terug voor nader overleg met de fractie.