

Zaaknummer:	0000834814
Onderwerp:	Ontwerpbesluit vvgb woningbouwproject Handelskade 1 en Veilingweg 3b te Noord-Scharwoude
Datum raadsvergadering:	24 september 2024
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Het college is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een appartementengebouw (negen woningen) na sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing. Het betreft de locatie Handelskade 1 en Veilingweg 3b te Noord-Scharwoude. Het project is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Aan de aanvraag om omgevingsvergunning kan uitsluitend worden meegewerkt met toepassing een uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en nadat de gemeenteraad voor dit afwijkende gebruik een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft afgegeven. Het college stelt de raad daarom voor het ontwerpbesluit vvgb voor dit woningbouwproject af te geven en deze ter inzage te leggen.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. een ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen (verder ontwerpbesluit vvgb) af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen verlening van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een appartementengebouw (negen woningen) op de locatie Handelskade 1 en Veilingweg 3b te Noord-Scharwoude en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan "Noord- en Zuid-Scharwoude";
2. om, in het geval er geen zienswijzen worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, het ontwerpbesluit 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.

Inleiding

Voor het realiseren van een appartementengebouw met negen huurwoningen (waaronder drie sociale huur) met bijbehorende parkeerplaatsen na sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het betreft de locatie Handelskade 1 en Veilingweg 3b te Noord-Scharwoude. Dit project is in strijd met het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het project voorzien van een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken. Deze onderbouwing met bijlagen waarin een en ander nader is toegelicht met betrekking tot de ruimtelijke gevolgen van dit project, is als bijlage bij het voorgenomen besluit gevoegd en maakt hiervan integraal onderdeel uit.

Overgangsrecht Wabo - uitgebreide voorbereidingsprocedure

De aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1 januari 2024). Op grond van het overgangsrecht blijft voor al lopende aanvragen het wettelijke regime van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.

Met een afwijking van het bestemmingsplan middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure op

grond van de Wabo kan het college medewerking verlenen aan een omgevingsvergunning voor de activiteiten “bouwen” en “het afwijken van de regels ruimtelijke ordening. Dit is mogelijk indien het project past in het (toekomstige) ruimtelijk beleid en het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient de raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) te geven en dienen de betrokken belangen zorgvuldig te worden gewogen.

Het recente raadsbesluit van 8 november 2024, waarbij de raad in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1 januari 2024) heeft bepaald dat de raad geen bindend advies moet worden gevraagd over het ruimtelijk kader bij bouwplannen met minder dan 12 woningen, is vanwege het bepaalde in het overgangsrecht niet van toepassing. In dit geval is het raadsbesluit “Wabo, algemene verklaring van geen bedenkingen van gemeente Langedijk” (22 november 2011) nog van toepassing en dat ziet toe op niet meer dan twee woningen. Dit woningbouwplan betreft negen woningen en daarom dient de raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Alvorens tot definitieve besluitvorming kan worden overgegaan dienen het ontwerpbesluit vvgb en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage te liggen. Binnen die termijn kan door eenieder zienswijzen worden ingediend.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, wordt de ontwerpverklaring beschouwd als een definitieve verklaring van geen bedenkingen. Indien er wel zienswijzen worden ingediend dan nemen de raad en het college daarna een definitief besluit op deze aanvraag om omgevingsvergunning met in achtneming van de zienswijzen.



Afbeelding: artist impression – voorzijde Handelskade

Beoogd effect

- Raad aan zet bij deze omgevingsvergunningprocedure.

Zonder een verklaring van geen bedenkingen van de raad kan het college geen omgevingsvergunning verlenen.

- Realisatie negen woningen

Met dit project worden op deze locatie negen huurwoningen, waaronder drie sociale huurwoningen, gerealiseerd.

Kader

- Bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude
- Parapluplan Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langedijk
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Besluit omgevingsrecht

- Bouwbesluit 2012
- Algemene wet bestuursrecht
- Nota parkeernormen 2022

Argumenten per beslispunt

1. een ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen (verder ontwerpbesluit vvb) af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen verlening van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een appartementengebouw (negen woningen) op de locatie Handelskade 1 en Veilingweg 3b te Noord-Scharwoude en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan "Noord- en Zuid-Scharwoude
 - 1.1 De verklaring van geen bedenkingen kan op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Daartoe is geen reden. Het woningbouwproject, na sloop bestaande bedrijfsbebouwing, is in strijd met het bestemmingsplan, maar niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De herontwikkeling van de bedrijfslocatie naar woningbouwlocatie past binnen de Structuurvisie Langedijk 2012-2030. Er is sprake van een zorgvuldige inbreiding op kleine schaal. Herontwikkeling zorgt voor een positieve impuls van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Het project levert een bijdrage aan de grote behoefte aan woonruimten in Dijk en Waard. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten.
Voor deze woningen is het college tevens voornemens een hogere waarde besluit Wet geluidhinder nemen aangezien de voorkeursgrenswaarde vanuit de N504 wordt overschreden. Er worden afdoende geluidwerende gevelvoorzieningen getroffen opdat wordt voldaan aan de wettelijke eisen voor geluid binnen in de woningen. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.
Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project. Het project draagt bij in de behoefte aan woningbouw in Dijk en Waard.
 - 1.2 Parkeren - In het gebied worden tien parkeerplaatsen gerealiseerd voor dit project. Het parkeren voldoet aan de Nota parkeernormen 2022. Bovendien zijn alle parkeerplaatsen openbaar toegankelijk waardoor naar verwachting er overdag meer parkeerruimte ontstaat voor bezoekers van nabijgelegen bedrijven in de omgeving.
 - 1.3. Gelet op betrokken belangen kan in alle redelijkheid en billijkheid niet worden gesteld dat belangen van derden met de uitvoering van dit plan worden geschaad.
2. om, in het geval er geen zienswijzen worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, het ontwerpbesluit vvb te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen en de afhandeling van de omgevingsvergunning aan het college van burgemeester en wethouders te mandateren.
 - 2.1. Indien er geen zienswijzen worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, dan wordt de ontwerpverklaring aangemerkt als een definitieve verklaring van geen bedenkingen. De aanvraag omgevingsvergunning komt dan niet terug in de raad. Dit verkort tevens de proceduredtijd.
Indien er wel zienswijzen worden ingediend, wordt deze aanvraag omgevingsvergunning met een nota van beantwoording van zienswijzen ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Pas daarna kan het college een definitief besluit nemen op de aanvraag omgevingsvergunning.

Kanttekeningen en risico's

Indien de gemeenteraad besluit geen ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen en deze te weigeren, dan dient college uiteindelijk de omgevingsvergunning te weigeren en kunnen de negen woningen niet worden gerealiseerd.

Alternatieven

De ontwikkelaar is eigenaar van de grond en heeft woningbouw voorgesteld. Het voorliggende plan is de uitkomst van een zorgvuldige inpassing van het woonprogramma in relatie tot stedenbouw en parkeren. Het plan is getoetst aan stedenbouwkundige, planologische, archeologische en milieutechnische aspecten en/of regelgeving. Er zijn geen bezwaren tegen de uitvoering van dit project. Een alternatief is daarom niet aan de orde.

Samenwerking en participatie

Ontwikkelaar heeft omwonenden en nabij gevestigde ondernemers per brief geïnformeerd over de voorgenomen herontwikkeling, desgewenst zijn er gesprekken met hen gevoerd.

Het omgevingsbeeld is dat er geen bezwaren zijn tegen het appartementengebouw (bouwvolume) op deze locatie. Er zijn twee schriftelijk reacties ingediend. Ondernemers vrezen een toename van parkeerdruk en daardoor klantenverlies. Ook vrezen zij klachten van toekomstige bewoners over de bestaande bedrijven in de directe omgeving.

Ten aanzien van deze vrees wordt opgemerkt dat de grootste parkeerdruk van bewoners in de avond en nacht ligt, die van bezoekers van bedrijven overdag. Openbare parkeerplaatsen kunnen daarom dubbel worden gebruikt. Het project voldoet aan het geldende parkeerbeleid van Dijk en Waard, er worden tien parkeerplaatsen gerealiseerd. Bovendien zijn alle parkeerplaatsen openbaar toegankelijk waardoor naar verwachting er overdag meer parkeerruimte ontstaat voor bezoekers van bedrijven. Bedrijven dienen qua bedrijfsactiviteiten te voldoen aan de daartoe geldende regels. Op voorhand is er geen aanleiding te veronderstellen dat hier niet aan zal worden voldaan en toekomstige bewoners hierover zullen klagen. Deze reacties geven geen aanleiding om anders over de ontwerpbesluiten te besluiten.

Financiën

Ontwikkelaar voert het plan uit voor eigen rekening en risico. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met ontwikkelaar voor wat betreft de bovenwijkse kosten inclusief een planschadeverhaalsovereenkomst.

Voor de behandeling van de vergunningaanvraag worden leges conform de legesverordening geheven.

Communicatie

In het kader van deze uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt het ontwerpbesluit vvgb, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarde geluidshinder gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. De twee indieners van de schriftelijke reacties worden hierover schriftelijk geïnformeerd opdat zij desgewenst hun zienswijzen kunnen indienen.

Uitvoering

Nadat de raad een besluit heeft genomen over het ontwerpbesluit vvgb wordt het ontwerp ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage periode kan een ieder zienswijzen indienen.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend en er dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, dan wordt het ontwerpbesluit vvgb aangemerkt als een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Indien zienswijzen worden ingediend, worden deze met een nota van beantwoording van

zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad betreft de zienswijzen bij hun besluitvorming over de definitieve Verklaring van geen bedenkingen.

Pas nadat de definitieve vvgb is afgegeven en de aanvraag voldoet aan alle vereisten wordt de omgevingsvergunning verleend.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

Bijlage 1 - aanvraagformulier omgevingsvergunning project Handelskade 1

Bijlage 2 - ruimtelijke onderbouwing (gean.) project Handelskade 1

Bijlage 3 - tekeningen project Handelskade 1

Bijlagen ter informatie

n.v.t.