RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	971033
Onderwerp:	woningbouwproject Handelskade 1 en 3b Noord-Scharwoude, definitieve verklaring van geen bedenkingen
Datum raadsvergadering:	15 april 2025
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

De raad heeft op 24 september 2024 een voorlopige verklaring van geen bedenkingen (ontwerpbesluit vvgb) afgegeven voor de voorgenomen omgevingsvergunning voor het realiseren van negen appartementen aan de Handelskade 1 en 3b in Noord-Scharwoude. Tegen de ter inzage gelegde ontwerpbesluit omgevingsvergunning en ontwerpbesluit vvgb zijn zienswijzen ingediend. Het college heeft de zienswijzen van een reactie voorzien en komt tot de conclusie dat deze niet tot een andere afweging leiden. Het college verzoekt nu daarom aan de raad een definitieve vvgb af te geven.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:
voor het realiseren van het woningbouwproject Handelskade 1 en 3b (met negen appartementen) in Noord-Scharwoude, een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bepaalde in bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude.

Inleiding

Op de locatie Handelskade 1 en 3b bevinden zich oude bedrijfspanden. De eigenaar wil na sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing een appartementengebouw met negen huurwoningen (waaronder drie sociale huur) met bijbehorende parkeerplaatsen realiseren en heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Dit woningbouwproject is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude. Op deze locatie geldende bestemmingen Bedrijven en Dienstverlening zijn burgerwoningen niet toegelaten. Ook past het woongebouw niet binnen de bouwregels. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het project voorzien van een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken.
Het project voldoet aan het huidige parkeerbeleid met gebruikmaking van de binnen het plan opgenomen bevoegdheid van het college dat overeenkomstig de huidige geldende parkeernorm voor deze negen appartementen tien parkeerplaatsen volstaan. En dat daarvan één benodigde parkeerplek in de openbare ruimte wordt gesitueerd, om zodoende in dit projectgebied ook een ondergrondse vuilcontainer te kunnen plaatsen. De overige benodigde negen parkeerplekken worden op eigen terrein gesitueerd.
Het college dient tevens voor deze woningen 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.

De aanvraag is ingediend voordat de Omgevingswet in werking trad. Op grond van het overgangsrecht is daarom de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht nog van toepassing. Medewerking aan deze aanvraag is alleen mogelijk door toepassing van een uitgebreide buitenplanse afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan. Een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad is daarbij nodig.
Het project is beoordeeld en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Op 9 juli 2024 heeft het college besloten het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning in procedure te brengen onder voorwaarde dat de raad een positief besluit neemt over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Op 24 september 2024 heeft de raad daartoe ingestemd. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit hogere geluidswaarden en de ontwerpbesluit vvgb hebben vervolgens vanaf 8 oktober 2024 zes weken ter inzage gelegen.
Tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit vvgb zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen betreffen o.a. het parkeren, de verkeersveiligheid, gebrek aan participatie en vrees voor bouwoverlast.

Aanvullend heeft het projectteam vanwege het grote tijdsverloop van deze vergunningaanvraag een inloopavond georganiseerd op 4 februari 2025 in De Binding te Zuid-Scharwoude. Omwonenden en nabij gevestigde ondernemers konden (nogmaals) kennisnemen van het plan en was er gelegenheid om vragen te stellen. De vragen en opmerkingen van de bezoekers van deze inloopavond komen overeen met de inhoud van de twee ingediende zienswijzen.

Het project en de betrokken belangen worden nader gewogen in de Nota beantwoording zienswijzen woningbouwproject Handelskade 1 en 3b. De afwegingen uit de Nota beantwoording zienswijzen worden mede ten grondslag gelegd aan de besluitvorming tot het verlenen van de omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen van de raad.


Afbeelding: artist impression – voorzijde Handelskade

Beoogd effect

- verlenen omgevingsvergunning - dat kan alleen als ook een verklaring van geen bedenkingen door de raad is verleend
- realisatie negen huurappartementen (waarvan drie sociale huur)

Kader

- Bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude
- Parapluplan Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langedijk
- Actualisatieplan Langedijk

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Besluit omgevingsrecht
- Bouwbesluit 2012
- Algemene wet bestuursrecht
- Nota Parkeernormen 2016 (Langedijk)
- Nota parkeernormen 2022
- Ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen d.d. 24 september 2024

Argumenten per beslispunt

1. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bepaalde in 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.
De ontwerpverklaring van geen bedenkingen (raad d.d. 24 september 2024) is tot stand gekomen op grond van een zorgvuldige afweging. Het woningbouwproject is in strijd met het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude, maar niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Herontwikkeling zorgt voor een positieve impuls van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Het project draagt bij in de behoefte aan (sociale) woningbouw in Dijk en Waard. Het project voldoet aan het huidige parkeerbeleid. Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project. Er is sprake van een zorgvuldige inbreiding op kleine schaal. Het plan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en is goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

1.2 In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter visie gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen betreffen o.a. het parkeren, de verkeersveiligheid, vrees voor bouwoverlast en gebrek aan participatie.
De zienswijzen zijn overwogen in een aparte Nota beantwoording zienswijzen woningbouwproject Handelskade 1 en 3b die als bijlage bij deze verklaring is gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaakt. De zienswijzen kennen geen inhoudelijke gronden welke van invloed zijn om het woningbouwproject anders te beoordelen.
Gelet op het voorgaande, 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. Er zijn geen redenen van goede ruimtelijke ordening die zich tegen dit project verzetten.

Kanttekeningen en risico's

1. Zolang de gemeenteraad geen verklaring van bedenkingen heeft afgegeven, kan de omgevingsvergunning niet worden verleend en vertraagt dit de vergunningprocedure.
2. Als uw gemeenteraad besluit geen besluit verklaring van geen bedenkingen af te geven dan dient het college op grond van de wet de omgevingsvergunning te weigeren. De negen appartementen kunnen dan niet worden gerealiseerd.

Alternatieven

Een alternatief plan is niet aan de orde. Het pand en aangrenzend parkeerterrein is eigendom van initiatiefnemer. Het ingediende projectplan is getoetst aan stedenbouwkundige, welstandseisen, planologische en milieutechnische aspecten en/of regelgeving. Het project is op

alle onderdelen positief beoordeeld. Het project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Er is daarom geen aanleiding om een alternatief plan uit te werken.

Samenwerking en participatie

Ontwikkelaar heeft omwonenden en nabij gevestigde ondernemers per brief geïnformeerd over de voorgenomen herontwikkeling, desgewenst zijn er gesprekken met hen gevoerd.
Ondernemers gaven aan een toename van parkeerdruk en daardoor klantenverlies te vrezen. Ook vrezen zij klachten van toekomstige bewoners over de bestaande bedrijven in de directe omgeving. Deze reacties gaven geen aanleiding om anders over de ontwerpbesluiten te oordelen.
In het kader van de wettelijke voorgeschreven uitgebreide voorbereidingsprocedure tot afwijking van het bestemmingsplan zijn vervolgens het ontwerpbesluit vvgb en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning m.i.v. 8 oktober 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegd.
Tegen het project zijn twee zienswijzen ingediend.
Gebleken is dat bestaande panden op de projectlocatie geadresseerd zijn als Handelskade 1 en 3b, terwijl in ontwerpbesluiten per vergissing het adres Handelskade 1 en Veilingweg 3b is vermeld. Gemeend wordt dat de combinatie van de ontwerpbesluiten met alle bijbehorende documenten, waaronder projecttekeningen en -afbeeldingen, het voldoende duidelijk maakt waarover dit project gaat en dat daarmee geen belangen zijn geschaad.
Aanvullend heeft het projectteam vanwege het grote tijdsverloop van deze vergunningaanvraag een inloopavond georganiseerd op 4 februari 2025 in De Binding te Zuid-Scharwoude. Omwonenden en nabij gevestigde ondernemers konden (nogmaals) kennisnemen van het plan en was er gelegenheid om vragen te stellen. Het verslag van deze inloopbijeenkomst is bijgevoegd. De vragen en opmerkingen van de bezoekers van deze inloopavond komen overeen met de inhoud van de twee ingediende zienswijzen.
Het project en de betrokken belangen worden met deze onderhavige besluitvorming overwogen. De zienswijzen leiden niet tot een ander oordeel over het project.

Financiën

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

Communicatie

Er vindt geen algemene communicatie over dit voorstel plaats, maar de indieners van zienswijzen krijgen een reactie op hun zienswijze en worden geïnformeerd over het vervolgproces. Ook de aanvrager van de omgevingsvergunning wordt geïnformeerd.

Uitvoering

Nadat de raad het besluit tot de definitieve vvgb heeft genomen, wordt de omgevingsvergunning verleend.
Het besluit omgevingsvergunning met de vvgb worden bekendgemaakt en met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn kan beroep bij de Rechtbank worden ingesteld en een voorlopige voorziening worden gevraagd tegen het besluit omgevingsvergunning en vvgb. Beroep kan alleen door belanghebbenden ingesteld worden die eerder een zienswijze hebben ingediend of als aangetoond kan worden dat men niet eerder in staat is geweest om een zienswijze in te stellen.
Het besluit omgevingsvergunning met vvgb treedt daags na afloop van de beroepstermijn in

werking, tenzij er naast beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Het besluit treedt dan pas in werking nadat een uitspraak is gedaan over de voorlopige voorziening.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. aanvraagformulier omgevingsvergunning
2. ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende (milieu)onderzoeken
3. tekeningen project
4. participatie brief + verslag overleg omgeving d.d. 28 juni 2022
5. kort verslag inloopavond d.d. 4 februari 2025
6. ingediende zienswijzen 1 + 2
7. Nota beantwoording zienswijzen Handelskade 1 en 3b

Bijlagen ter informatie

n.v.t.