RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	0000877815
Onderwerp:	Woningbouwproject Loopakker 3 Zuid-Scharwoude
Datum raadsvergadering:	10 december 2024
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Het college stelt de raad voor een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning voor het realiseren van 13 koopappartementen aan de Loopakker in Zuid-Scharwoude (woningbouwproject Loopakker 3).
Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp vvgb zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden echter niet tot een ander oordeel over het project. Het college stelt de raad daarom voor de zienswijzen niet over te nemen en de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

Voor het realiseren van het woningbouwproject Loopakker 3 (met 13 appartementen) in Zuid-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

Aan de Loopakker 3 bevond zich een kinderdagopvang (BSO) waarbij ook een notariskantoor was gevestigd. Initiatiefnemer, BBV Development, heeft in 2021 het gebouw gekocht en wil dit ontwikkelen in een appartementengebouw van vier bouwlagen met in totaal 13 appartementen en heeft hiertoe een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het project voorzien van een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken.
Het perceel heeft de bestemming ‘Dienstverlening’. Wonen is hiermee in strijd. Bovendien overschrijdt het bouwplan het bouwvlak en de toegestane goot- en nokhoogte van 3,5 en 8,5 meter. Het gebouw heeft een hoogte van 12 meter.
Medewerking aan deze aanvraag is alleen mogelijk door toepassing van een uitgebreide 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 16 april 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 ontwerp vvgb . Op 28 mei 2024 heeft de raad daartoe ingestemd.
Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de ontwerp vvgb hebben vervolgens vanaf 22 juni jl. zes weken ter inzage gelegen.

Tegen de omgevingsvergunning zijn 123 zienswijzen ingediend. De zienswijzen betreffen o.a. de bouwhoogte (4 bouwlagen), de schaduwwerking, het verdwijnen van de bestemming ‘Dienstverlening’ en het parkeren.
Tegen de ontwerp-vvgb heeft één persoon de volgende zienswijze ingediend:
“Ten slotte merk ik op dat het raadsvoorstel eenzijdig is belicht. Er wordt toegelicht dat als de raad niet tot besluitvorming overgaat, dit vertraging oplevert in de vergunningprocedure. Dit is enkel in het belang van de aanvrager van de omgevingsvergunning. Ook wordt aangegeven dat er geen alternatieve plannen aan de orde zijn. Als voorbeeld voor een alternatief plan geef ik een gebouw met een hoogte van twee bouwlagen.”

Het project en de betrokken belangen worden nader gewogen in de Nota beantwoording zienswijzen Loopakker 3. Daarin wordt onder punt 12 ook een antwoord gegeven op de zienswijze ter zake van het raadsvoorstel. De afwegingen uit de zienswijze-nota worden mede ten grondslag gelegd aan de besluitvorming tot het verlenen van de omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen van de raad.

Beoogd effect

- verlenen omgevingsvergunning- dat kan alleen als ook een verklaring van geen bedenkingen door de raad is verleend.
- Realisatie 13 koopappartementen- met dit project worden op deze locatie 4 van de 13 appartementen gerealiseerd in de sociale koopklasse (categorie 1 en 2) en wordt ingezet op doorstroming vanuit de wijk.

(Juridisch) 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
- Ontwerp-omgevingsvergunning
- Ontwerpverklaring van geen bedenkingen d.d. 28 mei 2024



Afbeelding: luchtfoto met projectgebied (Nedbrowser)



Afbeelding: De voorgevel aan de noordzijde, Loopakker (Atelier Dutch)



Afbeelding: Westgevel, Korteweide (Atelier Dutch)

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 In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure hebben de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter visie gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen betreffen o.a. de bouwhoogte (4 bouwlagen), de schaduwwerking, het verdwijnen van de bestemming ‘Dienstverlening’ en het parkeren.
De zienswijzen zijn overwogen in een aparte Nota zienswijzen woningbouwproject Loopakker 3 die als bijlage bij deze verklaring is gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaakt.
De ingediende zienswijzen kennen geen inhoudelijke gronden welke van invloed zijn om het woningbouwproject anders te beoordelen.
Alles overwegende kunnen we het volgende concluderen:

- het bouwplan voorziet in een dringende woonbehoefte;
- het bouwplan past stedenbouwkundig en welstandelijk goed in de omgeving;
- de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan wordt volledig op eigen terrein opgelost;

- de extra schaduwwerking als gevolg van het bouwplan, veroorzaakt niet onevenredig veel hinder voor de omgeving.

Daardoor ondervinden de bewoners en gebruikers van omliggende percelen geen onevenredige nadelige gevolgen van het voorgenomen project en de bij het project te dienen doelen.
Het project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en heeft goedkeuring verkregen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzigen van de besluitvorming.

1.2 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 is in strijd met het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude, maar niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het plan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken. Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project. Het project draagt bij in de behoefte aan (sociale) woningbouw in Dijk en Waard.
De ontwerpverklaring van geen bedenkingen (raadsbesluit d.d. 28 mei 2024) is tot stand gekomen op grond van een zorgvuldige afweging. Bij deze ontwikkeling is niet alleen rekening gehouden met de belangen van de initiatiefnemer maar ook met de omgeving.
Er zijn geen redenen van goede ruimtelijke ordening die zich tegen dit project verzetten. Het college stelt de raad voor de verklaring van geen bedenkingen af te geven.
Daarna kan het college de omgevingsvergunning voor dit project afgeven.

Kanttekeningen en risico's

1. Als uw gemeenteraad nog niet tot besluitvorming overgaat, levert dit een onwenselijke vertraging op in 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 13 appartementen kunnen dan niet worden gerealiseerd.

Alternatieven

Een alternatief plan is niet aan de orde. Het plan is getoetst aan stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische aspecten en/of regelgeving. Het project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en is goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
Het uitwerken van een alternatief plan heeft tot gevolg dat de uiteindelijke realisatie een enorme vertraging oploopt met een reële kans op afstel. Dit omdat het alternatieve plan opnieuw beoordeeld dient te worden aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving en opnieuw zal moeten worden aanbesteed.

Samenwerking en participatie

BBV Development ontwikkelt dit woningbouwproject. Voor deze ontwikkeling zijn er voor omwonenden op 23 maart 2022 en 4 april 2024 inloopavonden gehouden waarbij op beide bijeenkomsten per avond circa 40 à 50 personen aanwezig zijn geweest. Enkele omwonenden hebben hun zorgen geuit met betrekking tot dit project. Andere belangstellenden uit de omgeving waren positief over het plan.
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. 22 juni 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het project zijn zienswijzen ingediend. Daarna zijn er nog gesprekken geweest met enkele omwonenden en de initiatiefnemers van het project.

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 in overeenstemming met de legesverordening geheven.
Met BBV Development wordt een anterieure overeenkomst afgesloten zodat de financiële uitvoerbaarheid is verzekerd.

Communicatie

Er vindt geen algemene communicatie over dit voorstel plaats, maar 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;
3. Bijlage 1 t/m 5 bij de ruimtelijke onderbouwing;
4. Bijlage 7 t/m 12 bij de ruimtelijke onderbouwing;
5. Bouwtekeningen en impressies woningbouwproject;
6. Nota beantwoording zienswijzen Loopakker 3;
7. Bezonningsstudie van Atelier Dutch;
8. Bezonningsstudie van zonnestudie.nl d.d. 23 augustus 2024 met projectnummer 2024411.

Bijlagen ter informatie

N.v.t.