(Ontwerp) Omgevingsvergunning

Poststuknummer: 754003-222

Burgemeester en wethouders hebben op 15 december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen en in behandeling genomen voor het realiseren van 16 seniorenwoningen op de locatie achter Beukenlaan 21, 1701 DA Heerhugowaard. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 754003.

De aanvraag bevat de activiteiten:
- bouwen
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Besluit
Burgemeester en wethouders besluiten:

Activiteit: Bouwen
- de omgevingsvergunning met de activiteit ‘bouwen’ ten behoeve van het realiseren van 16 seniorenwoningen op de locatie achter Beukenlaan 21 in Heerhugowaard in Heerhugowaard te verlenen op grond van artikel 2.1 lid 1 onder ‘a’ en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Activiteit: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- de omgevingsvergunning voor het realiseren van 16 seniorenwoningen op de locatie achter Beukenlaan 21 in Heerhugowaard met de activiteit ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ te verlenen op grond van artikel 2.1 lid 1 onder ‘c’ en 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De omgevingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte documenten en voorschriften.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden
Zie onder bijlage Voorschriften en documenten: nadere gegevens en documenten moeten nog worden ingediend.

Gebruik van de vergunning
Zie onder punt 1 met betrekking tot het in werking treden van het besluit en de beroepsmogelijkheden.

Voor een nadere procedurele en inhoudelijke motivering van het besluit, verwijzen wij naar de aan dit besluit gehechte vervolgbladen.

Heerhugowaard, 2024
Burgemeester en wethouders van Dijk en Waard
namens hen,

Zaakverantwoordelijke
Team VTH (Vergunningen)

De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en dat de toezichthouder(s) van de afdeling VTH Team Handhaving en toezichthouders van andere instanties deze kunnen inzien.

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van het besluit voor het realiseren van 16 seniorenwoningen op de locatie achter Beukenlaan 21 in Heerhugowaard.

1. In werking treden van het besluit en bezwaar of beroepsmogelijkheden
2. Besluitvorming
3. Procedureel
4. Overwegingen

Bijlagen:
- Documenten en voorschriften
- Ruimtelijke Onderbouwing van december 2023 met bijbehorende onderzoeken
- Tekeningen / rapporten, etc.

1. In werking treden van het besluit

Op grond van artikel 6.1 lid 2 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de verleende vergunning in werking na afloop van de beroepstermijn tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Het besluit treedt niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt 6 weken en vangt aan op de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd.

Hoorplicht / zienswijzen (BIJ ONTWERP)

Gedurende de ter inzage periode van zes weken kan een ieder, op grond van artikel 3:15 en 3:16 Algemene wet bestuursrecht, tegen het ontwerpbesluit een schriftelijke zienswijze inbrengen, te richten aan het college van Burgemeester en Wethouders van Dijk en Waard, Postbus 390, 1700 AJ Heerhugowaard.

Gedurende de eerder genoemde periode bestaat desgevraagd ook gelegenheid tot het mondeling inbrengen van zienswijzen tegen het ontwerpbesluit. Hiervoor dient u binnen de genoemde termijn een telefonische afspraak te maken (tel. 072- 57 55 55). Indien hiervoor aanleiding bestaat, zal een hoorzitting plaatsvinden waarbij de aanvrager in de gelegenheid wordt gesteld aanwezig te zijn.

Wij wijzen u er op dat tegen de uiteindelijke beschikking alleen beroep openstaat voor diegene die tegen het ontwerp van de beschikking zienswijzen heeft ingebracht, of kan aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest.

Beroepsmogelijkheid nadat omgevingsvergunning is verleend

Als u het niet eens bent met dit besluit dan kunt u beroep instellen. U stuurt dan binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit een beroepschrift naar de Rechtbank Noord Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR in Haarlem.

In het beroepschrift moeten ten minste zijn vermeld:
- Uw naam en adres
- Een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt
- De reden(en) waarom u het niet eens bent met de beslissing)
- De datum waarop u het beroepschrift geschreven heeft
- Uw handtekening

Daarnaast dient u een kopie van het besluit mee te zenden naar de Rechtbank.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via:
https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht/Procedures/paginas/beroepsprocedure.aspx#cb3c85eb-99b3-416b-9e5c-4e7dd1e85b4d882d93d7-b466-418e-b17e-0a

c97bd385fe1. Hiervoor heeft u een DigiD (elektronische handtekening) nodig. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden. Voor de behandeling van een beroepschrift moet u een bijdrage betalen, het zogenaamde griffierecht. Op www.rechtspraak.nl kunt u de brochure “beroep instellen bij de rechtbank, de Bestuursrechtelijke procedure” vinden. Hierin vindt u alle relevante informatie.

Voorlopige voorziening
De uitvoering van het besluit gaat gewoon door, ook al heeft u beroep ingesteld. Als u van mening bent dat een uitspraak van de rechter op uw beroepschrift niet kan worden afgewacht, dan kunt u aan de Voorzieningenrechter vragen een voorlopige voorziening te treffen. Wanneer deze wordt toegekend door de rechter, dan kan de uitvoering van het besluit worden uitgesteld tot het moment waarop op uw bezwaarschrift is beslist.

Een verzoek om een voorlopige voorziening kan alleen worden ingediend als u ook een beroepschrift heeft ingediend bij de rechtbank. Het verzoek om een voorlopige voorziening stuurt u naar de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank te Noord Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR in Haarlem. Voor de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening is ook griffierecht verschuldigd.

U kunt ook digitaal een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank via: https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Onderwerpen/Rechtsgebieden/Bestuursrecht/Procedures/paginas/voorlopig-voorziening.aspx. Hiervoor heeft u een DigiD (elektronische handtekening) nodig. Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

2. Besluitvorming
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in Hoofdstuk 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan Hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

3. Procedureel

Gegevens aanvrager
Op 13 december 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een aanvraag van:

Belle-Vue Wonen B.V.
Jan Glijnisweg 52 B
1702 PD Heerhugowaard

Bevoegd gezag
Gelet op bovenstaande projectbeschrijving en het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en de daarbij horende bijlage is het gemeentebestuur van Dijk en Waard het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu en natuur. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid
Artikel 2.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Voorbereiding
Aanleiding voor deze aanvraag is het voornemen om 16 seniorenwoningen te realiseren in aansluiting op de te ontwikkelen woonwijk De Draai. De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10, lid 1 onder 'a' van de Wabo, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (de uitgebreide procedure).

Ter inzage legging
Het voornemen van burgemeester en wethouders tot het verlenen van de omgevingsvergunning (het ontwerpbesluit) is inclusief ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad op Klik of tik om een datum in te voeren. gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl waarna deze vanaf Klik of tik om een datum in te voeren. gedurende zes weken ter inzage ligt/heeft gelegen. Een ieder heeft/had de mogelijkheid zienswijzen in te dienen tegen dit voornemen.

Zienswijze(n)
Gedurende de periode van de inzage legging zijn er Kies een item. zienswijzen ontvangen.

Verklaring van geen bedenkingen en overleg
In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instantie gezonden: Erfgoedcommissie.

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In de raadsvergadering van @ is heeft de gemeenteraad van Dijk en Waard de ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Deze ligt gelijktijdig met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage.

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder 'a', onder 3˚, van de Wabo, artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. In dit artikel is bepaald dat de gemeente bij de voorbereiding van het besluit overleg voert met besturen van gemeenten en waterschappen en met diensten van provincie en rijk. In het tweede lid van dit artikel wordt gedeputeerde staten respectievelijk de minister de mogelijkheid geboden te bepalen dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen geen overleg is vereist. Rijk en provincie hebben aangegeven in welke gevallen zij in dit vooroverleg betrokken willen worden (Goede Diensten Overleg, GDO). Deze projectlocatie behoort daar niet toe.

4. Overwegingen
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit: Bouwen
- het bouwplan voldoet zowel op zich als in verband met de omgeving aan redelijke eisen van welstand;
- het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan niet strijdig is met het geldende Bouwbesluit;
- het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan niet strijdig is met de Verordening Fysieke Leefomgeving van de Gemeente Dijk en Waard;
- het bouwen van 16 woningen is strijdig met het bestemmingsplan De Draai 2019 en daarom hebben wij op grond van artikel 2.10 tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) het project tevens beschouwd als een activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Activiteit: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- voor het plangebied geldt in het bestemmingsplan ‘De Draai 2019’ de bestemmingen ‘Tuin-2’ en ‘Waarde – Cultuurhistorie’;
- de bestemming ‘Tuin-2’ maakt het realiseren van woningen niet mogelijk;
- de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van de cultuurhistorische, bouwhistorische en beeldbepalende elementen in de op die grond gelegen bouwwerken;
- daarnaast is het bestemmingsplan ‘Wonen en Parkeren’ van toepassing. Hier is een uniforme parkeerregeling opgenomen;
- keuze voor een afwijking van het bestemmingsplan in plaats van een wijziging van het bestemmingsplan is gelegen in de concreetheid van het plan. Nu voldoende duidelijk is wat er binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt kan volstaan worden met deze concrete afwijking met een beperkte bandbreedte. Om het project op de kortst mogelijke termijn toch mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor gebruikmaking van dit artikel wordt vereist dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken maken als gewaarmerkte bijlagen onderdeel uit van dit besluit;
- het bouwplan is niet strijdig met de onderzoekpunten die centraal staan in een ruimtelijke onderbouwing;
- het plangebied bestaat uit braakliggende en bouwrijp gemaakte grond. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische, bouwhistorische en beeldbepalende elementen meer aanwezig zodat geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van de locatie ten gevolge van dit bouwplan bestaat. Het plan is voorgelegd aan de Erfgoedcommissie. Voor het bouwplan is het volgende advies meegegeven;
- het bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op basis van de gemeentelijke Nota Parkeernormen als bedoeld in het bestemmingsplan ‘Wonen en Parkeren’;
- het project is passend binnen het gevoerde en te voeren beleid en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- in een vroegtijdig stadium voorafgaande aan het in procedure brengen van de aanvraag is door de initiatiefnemer overleg geweest met de direct omwonenden. Er zijn geen zwaarwegende bezwaren naar voren gekomen die medewerking aan het project onwenselijk zou maken;
- voorgaande leidt tot de conclusie dat het college een omgevingsvergunning voor deze aanvraag kan verlenen;
- gelet op het bovenstaande is het bouwplan planologisch aanvaardbaar op grond waarvan ons college bereid is medewerking te verlenen aan een afwijkingsprocedure voor de activiteiten ‘bouwen’ en ‘handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.