

Zaaknummer:	0000783404
Onderwerp:	ontwerp verklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 13 appartementen aan de Loopakker in Zuid-Scharwoude
Datum raadsvergadering:	28 mei 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 13 koopappartementen waarvan vier in categorie 1 en 2 en negen vrije sector koopappartementen¹ aan de Loopakker 3 in Zuid-Scharwoude (woningbouwproject Loopakker). Het project is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Noord- en Zuid-Scharwoude”. Aan dit project kan uitsluitend worden meegewerkt met toepassing van een uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) en nadat de gemeenteraad voor dit afwijkende gebruik een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. Een ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen (hierna ontwerpbesluit vvgb) af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van 13 koopappartementen aan Loopakker 3 in Zuid-Scharwoude;
2. Om in het geval er geen zienswijzen worden ingediend en dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, het ontwerpbesluit vvgb te beschouwen als een definitieve vvgb en de afhandeling van de omgevingsvergunning aan het college van burgemeester en wethouders te mandateren.

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. De parkeerplaatsen liggen aan de zuidzijde van het gebouw. Binnen het plan is het uitgangspunt om de groene long (klein park) van het dorp te behouden zoals deze evenwijdig aan het plan is gelegen. Het plangebied wordt zo groen als mogelijk ingericht.

¹ **Tabel 2024**

	Koop
Categorie 1	Tot € 224.625,-
Categorie 2	€ 224.625,- tot € 292.000,-
Categorie 3	€ 292.000,- tot € 390.000,-
Categorie 4	Vanaf € 390.000,-

Deze ontwikkeling kan een bijdrage leveren aan doorstroming van (oudere) bewoners uit de wijk die hun eengezinswoning te groot vinden en graag gelijkvloers zouden willen wonen. In het appartementengebouw bevinden zich 13 wooneenheden met verschillende woonoppervlaktes in diverse prijscategorieën in de koopsector.

Het project is in strijd met het geldende bestemmingsplan. 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. Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project. Het college wil afwijken van het bestemmingsplan om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Bij dit project is dan een ontwerpbesluit vvgb van de gemeenteraad benodigd.



Afbeelding: luchtfoto met projectgebied (Nedbrowser)

Beoogd effect

- Raad aan zet bij deze omgevingsvergunningprocedure

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

- Realisatie (sociale) koopwoningen, doorstroming in de wijk

Met dit project worden op deze locatie vier van de 13 appartementen gerealiseerd in de sociale koopklasse (categorie 1 en 2). Alle appartementen zijn zeer geschikt voor bewoners uit de wijk die kleiner en gelijkvloers wensen te wonen.



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



Afbeelding: Westgevel, Korteweide (Atelier Dutch)

Kader

De vergunning is aangevraagd voordat de Omgevingswet in werking is getreden. Daarom is de volgende regelgeving van toepassing voor dit project.

- Bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude
- Paraplubestemmingsplan Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langedijk
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- Besluit omgevingsrecht
- Algemene wet bestuursrecht
- Nota Parkeernormen 2022

Dit heeft tot gevolg dat de procedures uit de Wabo van toepassing zijn en dat we in dit raadsvoorstel nog spreken over een ontwerpbesluit 'verklaring van geen bedenkingen'.

Argumenten per beslispunt

1. Een ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen (hierna ontwerpbesluit vvgb) af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van 13 koopappartementen aan Loopakker 3 in Zuid-Scharwoude;
 - 1.1 De vvgb 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. Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project. In 2023 hebben de adviezen van de commissie Ruimtelijk Kwaliteit (voorheen Welstandscommissie) ertoe geleid dat het gebouw een kwartslag gedraaid is waardoor de gevel aan de Loopakker smaller is geworden. Het gebouw is daardoor beter gesitueerd in de bestaande groenstructuur van Noord- en Zuid-Scharwoude. Het project draagt bij in de behoefte aan (sociale) woningbouw in Dijk en Waard. Met dit project worden op deze locatie vier van de 13 appartementen gerealiseerd in de sociale koopklasse (categorie 1 en 2). Alle appartementen zijn zeer geschikt voor bewoners uit de wijk die kleiner en gelijkvloers wensen te wonen.
 - 1.2 Parkeren
Het parkeren voldoet aan de Nota parkeernormen 2022.
 - 1.3 Communicatie met de omgeving
In maart 2022 heeft er een eerste inloopavond voor omwonenden plaatsgevonden. Deze bijeenkomst is door ongeveer 40 mensen bezocht en de reacties waren positief hoewel er wel zorgen waren over de hoogte van het gebouw. Initiatiefnemer heeft hierna een bezonningsstudie opgesteld. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van schaduwwerking bij de meeste omliggende woningen. Alleen de woning ten oosten van de projectlocatie heeft deels in de zomer schaduwwerking op één van de gevels van de woning en een gedeelte van de tuin. De woning ten noordwesten van de projectlocatie heeft op een zonnige winternamiddag enige schaduwwerking in de tuin.
Een tweede inloopavond heeft op 4 april 2024 plaatsgevonden waar de omwonenden over het laatste ontwerp op de hoogte zijn gesteld en eventuele aandachtspunten konden meegeven. Deze avond is wederom goed bezocht door ongeveer 50 mensen. Voor enkele omwonenden blijft de hoogte van vier bouwlagen een discussiepunt en zien ze liever dat er een bouwlaag van het appartementencomplex afgaat.
Daarnaast waren er ook veel positieve reacties van omwonenden. Zij vonden dit plan een goede toevoeging aan de buurt en zijn blij als het oude gebouw gesloopt kan worden. Ook was een aantal omwonenden geïnteresseerd in de koop van een appartement.
 - 1.4 Duurzaamheid en klimaatadaptatie
Er wordt voldaan aan de wettelijke verplichtingen die er bestaan t.a.v. de duurzaamheid, waaronder de BENG (bijna EnergieNeutraal Gebouw) en Bouwbesluit.
Exploitant verplicht zich het bouwplan te laten voldoen aan de Maatlat Klimaatbestendige Bouw uit het Beleidsplan Klimaatadaptatie Dijk en Waard.
 - 1.5 Gelet op de betrokken belangen kan in alle redelijkheid en billijkheid niet worden gesteld dat de belangen van derden met de uitvoering van dit plan worden geschaad. De gemeenteraad wordt daarom verzocht voor dit project een (ontwerpbesluit) vvgb te verlenen.
2. Om in het geval er geen zienswijzen worden ingediend en dus geen heroverweging van het besluit door de raad hoeft plaats te vinden, het ontwerpbesluit vvgb te beschouwen als een

definitieve vvgb 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 vvgb. De aanvraag omgevingsvergunning komt dan niet terug in de raad. Dit verkort tevens de proceduretijd.

Indien er wel zienswijzen worden ingediend, wordt deze aanvraag omgevingsvergunning met een nota van beantwoording van zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad betreft de zienswijzen bij hun besluitvorming over de definitieve vvgb. Pas daarna kan het college een definitief besluit nemen op de aanvraag omgevingsvergunning

Kanttelingen en risico's

1. Het initiatief is in 2021 gestart. Op dat moment was opgenomen in de Woonvisie van de voormalige gemeente Langedijk dat minimaal 30% van de te ontwikkelen woningen in de categorie betaalbaar (categorie 1 & 2) gerealiseerd moesten worden. Dit mochten zowel koop- als huurwoningen zijn. Dat is ook op dit initiatief van toepassing.
2. De Loopakker is een straat dat geen deel uitmaakt van de lintbebouwing. Daarom geldt hier niet dat maximaal sprake kan zijn van drie bouwlagen.
3. Als de gemeenteraad nog niet tot besluitvorming overgaat, levert dit een vertraging op in de vergunningprocedure.
4. Als de gemeenteraad besluit geen ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen en deze weigert, zal het college uiteindelijk de omgevingsvergunning weigeren en kunnen de 13 appartementen niet worden gerealiseerd.

Alternatieven

Een alternatief plan is niet aan de orde. Het plan is al getoetst aan stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische aspecten en/of regelgeving. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen de uitvoering van dit project.

Het uitwerken van een alternatief project heeft tot gevolg dat de uiteindelijke realisatie vertraging oploopt. Dit omdat het alternatieve project opnieuw beoordeeld dient te worden aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Samenwerking en participatie

BBV Development ontwikkelt dit woningbouwproject en is derhalve verantwoordelijk voor de participatie met direct betrokkenen.

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

In het kader van de wettelijk voorgeschreven uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt het ontwerpbesluit vvgb en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Uitvoering

Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen over het ontwerpbesluit vvgb, wordt het ontwerpbesluit vvgb en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage periode kan een ieder zienswijzen indienen.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

-

Bijlagen ter informatie

1. Ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende (milieu)onderzoeken
2. Impressietekeningen project Loopakker
3. Bezonningsstudie