

Omgevingsvergunning

Poststuknummer: DA00139004

Burgemeester en wethouders hebben op 8 september 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen en in behandeling genomen voor het bouwen van winkelfuncties en 31 appartementen op de locatie Lijsterstraat 1 t/m 9 (oneven) en Groenlingstraat 38 t/m 98 (even) in Heerhugowaard. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 20-2349-OMG.

De aanvraag bevat de activiteiten:

- bouwen
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten:

- de omgevingsvergunning met de activiteit 'bouwen' ten behoeve van winkelfuncties en 31 appartementen op de locatie Lijsterstraat 1 t/m 9 (oneven) en Groenlingstraat 38 t/m 98 (even) in Heerhugowaard te verlenen op grond van artikel 2.1 lid 1 onder 'a' en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de aanhoudingsplicht te doorbreken op grond van artikel 3.3 lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en vooruitlopend op het in werking treden van het 'Parapluplan woonbegrippen en verwijzing parkeerkencijfers' medewerking te verlenen aan het bouwplan;
- de omgevingsvergunning voor het bouwen van winkelfuncties en 31 appartementen op de locatie Lijsterstraat 1 t/m 9 (oneven) en Groenlingstraat 38 t/m 98 (even) 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.

Gebruik van de vergunning

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

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

Heerhugowaard, 15 april 2021
Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard
namens hen,



de heer R. Koelman
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 bouwen van winkelfuncties en 31 appartementen op de locatie Lijsterstraat 1 t/m 9 (oneven) en Groenlingstraat 38 t/m 98 (even) 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 (d.d. 12 februari 2021) met bijbehorende onderzoeken

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 beroepsschrift bedraagt 6 weken en vangt aan op de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd.

Hoorplicht / zienswijzen

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 Heerhugowaard, 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. 14 072). 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/pagina/s/beroepsprocedure.aspx#cb3c85eb-99b3-416b-9e5c-4e7dd1e85b4d882d93d7-b466-418e-b17e-0ac97bd385fe1>. 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 8 september 2020 hebben wij van Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V. een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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 Heerhugowaard 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 winkelfuncties op de begane grond en 31 appartementen verdeeld over de 1^{ste} en 2^{de} verdieping te realiseren in één gebouw. 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 op 26 februari 2021 gepubliceerd in het Heerhugowaards Nieuwsblad en in de Staatscourant waarna deze vanaf 1 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Een ieder had de mogelijkheid zienswijzen in te dienen tegen dit voornemen.

Zienswijze(n)

Gedurende de periode van de inzage legging zijn er geen zienswijzen ontvangen.

Verklaring van geen bedenkingen

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:

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.

Op 20 december 2016 heeft de gemeenteraad ingevolge artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht besloten dat voor een aantal categorieën van gevallen geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is benodigd. Eén van deze categorieën betreft het oprichten, vervangen en/of veranderen van woningen en/of woongebouw(en) tot en met 15 wooneenheden, ongeacht de afmetingen van deze objecten, binnen bestaand bebouwd gebied.

Voor dit bouwplan heeft de gemeenteraad in 2019 een bestemmingsplan vastgesteld voor de bouw van maximaal 30 woningen per hectare. Met deze uitgebreide omgevingsvergunning wordt hier nu van afgeweken, omdat het bouwplan nu bestaat uit 31 appartementen. Deze vermeerdering met 1 appartement is passend binnen voornoemde categorie. Daarbij geldt dat volgens het bestemmingsplan De Draai 2019 het college van Burgemeester en wethouders bevoegd zijn hierover te beslissen.

Ten tweede geldt de categorie voor het oprichten van werk- en winkelgelegenheden zoals winkels, kantoren, opslag en fabrieken, mits de bruto vloeroppervlakte niet groter is dan 1.500 m² en/of een bouwvolume van 8.000 m³. Het vergroten van de oppervlakte ten behoeve van een winkelfunctie voor dagwinkels is passend binnen voornoemde categorie.

Het college is op grond van voornoemd raadsbesluit bevoegd zonder een vvgb van de raad de omgevingsvergunningprocedure voort te zetten. De afhandeling van de omgevingsvergunning is hiermee volledig aan het college van burgemeester en wethouders gemandateerd.

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 Bouwverordening van de Gemeente Heerhugowaard;
- het bouwen van 31 woningen op de locatie Lijsterstraat 1 t/m 9 (oneven) en Groenlingstraat 38 t/m 98 (even) in Heerhugowaard is strijdig met het bestemmingsplan De Draai 2019 en daarom hebben wij op grond van artikel 2.10 tweede lid Wabo het project tevens beschouwd als een activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening';
- het project ligt in een gebied waar ook het vastgestelde bestemmingsplan 'Parapluplan woonbegrippen en verwijzing parkeerkencijfers Gemeente Heerhugowaard' (hierna: 'Parapluplan woonbegrippen en verwijzing parkeerkencijfers') geldt;
- uit artikel 3.3 lid 1 onder 'd' Wabo volgt dat wanneer een bestemmingsplan is vastgesteld, aanvragen binnen dat gebied moeten worden aangehouden totdat het bestemmingsplan in werking is getreden (artikel 3.3. lid 2 onder 'd');
- in afwijking van het voorgaande kan de omgevingsvergunning op grond van artikel 3.3 lid 2 Wabo worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
- het project past binnen de in gestelde voorschriften van het in voorbereiding zijnde het Parapluplan woonbegrippen en verwijzing parkeerkencijfers zodat de aanhoudingsplicht kan worden doorbroken.

Activiteit: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- voor het plangebied geldt in het bestemmingsplan De Draai 2019 de hoofdbestemming Woongebied (zoals bedoeld in artikel 15 van de regels) met daarbinnen de nadere aanduiding 'detailhandel';
- het bouwen van een winkelvoorziening anders dan een supermarkt is strijdig met de bestemming Woongebied omdat ingevolge artikel 15.1 onder 'c' van de regels ter hoogte van de aanduiding 'detailhandel' enkel een supermarkt toegestaan is met een oppervlakte van maximaal 2500 m² en deze oppervlakte met 150 m² wordt overschreden waarmee een totale oppervlakte van 2650 m² ten behoeve van de detailhandel ontstaat;
- naast de gevraagde supermarkt worden binnen het genoemde oppervlak van 2650 m² ook vier dagwinkels (niet zijnde een supermarkt) gevraagd. Hierin voorziet het bestemmingsplan eveneens niet;
- ingevolge artikel 15.2.1 onder 'c' zijn maximaal 30 woningen per hectare toegestaan. Er worden 31 appartementen gevraagd. In artikel 15.4.3 is bepaald dat afgeweken kan worden van het aantal woningen per hectare onder de voorwaarden dat;
 1. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken optreedt,
 2. er maximaal 2.750 wooneenheden binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Woongebied' en 'Wonen - Uit te werken' zijn toegestaan, de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving wordt gewaarborgd en
 3. de parkeerdruk in de directe omgeving niet onevenredig wordt vergroot;
- uit de bijbehorende motivering van de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan;
- het project kan niet worden gerealiseerd op basis van de geldende hoofdbestemming en nadere aanduiding 'detailhandel';
- nu met onderhavig bouwplan voldoende duidelijk is gemaakt wat er binnen het plangebied mogelijk wordt, kan worden volstaan met een concrete afwijking van het bestemmingsplan om het project planologisch toch mogelijk te maken. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een omgevingsvergunning dat is gebaseerd op een afwijking als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder 'a' sub 3° Wabo. Voor gebruikmaking van dit artikel is 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 (met projectnummer 20348 d.d. 12 februari 2021) en bijbehorende stukken maken als bijlage onderdeel uit van dit besluit. Daaruit blijkt dat het bouwplan niet in strijd is met de onderzoekpunten die centraal staan in een ruimtelijke onderbouwing en dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- ten behoeve van de beoordeling van de milieuaspecten heeft overleg plaatsgevonden met de Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord (hierna: omgevingsdienst). De omgevingsdienst heeft ten aanzien van de milieuaspecten voor het bouwplan een positief advies gegeven. Ten behoeve van meerdere te realiseren appartementen dient op grond van het beoordeelde geluidsrapport een hogere (geluid)waarden procedure te worden gevoerd. Hiervoor is een separate publicatie geplaatst;
- 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'.
- de definitieve beschikking is niet gewijzigd ten opzichte van de ontwerpbeschikking;
- diegenen die bezwaar hebben tegen de in een besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit aangebrachte wijzigingen, kunnen daartegen beroep instellen.