

Omgevingsvergunning

Poststuknummer: DA00145248

Burgemeester en wethouders hebben op 30 oktober 2020 een 1^e fase aanvraag omgevingsvergunning ontvangen en in behandeling genomen voor het bouwen van 165 appartementen, circa 1350 m² commerciële ruimte, daktuin en parkeervoorzieningen (Stationskwadrant) op de locatie Stationsweg 107, 109, 111 en 115 en Industriestraat 2, 2A en 2C in Heerhugowaard.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 20-2601-OMG.

De aanvraag bevat de activiteit:

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders besluiten:

- De omgevingsvergunning 1^e fase met de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voor het bouwen van 165 appartementen, circa 1350 m² commerciële ruimte, daktuin en parkeervoorzieningen (Stationskwadrant) op de locatie Stationsweg 107, 109, 111 en 115 en Industriestraat 2, 2A en 2C in Heerhugowaard te verlenen op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c en 2.12 van de 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 1: in werking treden van het besluit en bezwaar of beroepsmogelijkheden

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

Heerhugowaard, 6 oktober 2021

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard
namens hen,



mevrouw S.M.C. Smit-Praat

Team VTH (Vergunningen)

De vergunninghouder moet ervoor zorgen dat de omgevingsvergunning altijd op het werk aanwezig is en dat de toezichthouder van de afdeling Handhaving deze kan inzien.

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van het besluit omgevingsvergunning **1^e fase** voor het bouwen van 165 appartementen, circa 1350 m² commerciële ruimte, daktuin en parkeervoorzieningen (Stationskwadrant) op de locatie Stationsweg 107, 109, 111 en 115 en Industriestraat 2, 2A en 2C in Heerhugowaard in Heerhugowaard:

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

Bijlagen:

- Ruimtelijke onderbouwing met kenmerk 371094/D10 met bijbehorende onderzoeken;

1. In werking treden van het besluit

Op grond van artikel 6.3 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de verleende omgevingsvergunning 1^e fase in werking op dezelfde dag dat de omgevingsvergunning 2^e fase in werking treedt. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de beschikkingen, met toepassing van artikel 6.1 en 6.2a tot en met 6.2c Wabo, elk afzonderlijk in werking zouden treden.

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.

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 beroepsschrift naar de Rechtbank Noord Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR in Haarlem.

In het beroepsschrift 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 beroepsschrift 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/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.

Voor de behandeling van een beroepsschrift 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 beroepsschrift 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 30 oktober 2020 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:
Stationskwadrant Heerhugowaard CV te Noord-Scharwoude

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving en het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (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 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.

Ter inzage legging

Het voornemen van burgemeester en wethouders tot het verlenen van de omgevingsvergunning (het ontwerpbesluit) is op 23 juli 2021 gepubliceerd in het Heerhugowaards Nieuwsblad en Staatscourant waarna deze vanaf 26 juli 2021 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 is er geen zienswijze ontvangen.

Advies, aanwijzing minister, 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:

Welstandscommissie (6.2 Bor): de advisering voor het bouwplan is nog niet afgerond. Onderhavige omgevingsvergunningaanvraag betreft de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. De advisering van de welstand is hiervoor nog niet benodigd, en kan worden afgerond tijdens de behandeling van de 2^e fase aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

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 hiervan is aanvragen omgevingsvergunning waar de uitgebreide procedure op van toepassing is waarbij de activiteit in overeenstemming is met het door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke beleid zoals een structuurvisie en/of een gebiedsvisie."

Het voorliggende schetsontwerp voor het 'Stationskwadrant' past op hoofdlijnen past binnen het Masterplan Stationsgebied Dijk & Waard, dat de gemeenteraad op 24 november 2020 heeft vastgesteld (RB2020094). In overeenstemming met het mandateringsbesluit van de gemeenteraad aan het college, wordt er geen vvgb aan de raad gevraagd. De gemeenteraad wordt met een raadsinformatiebrief geïnformeerd over deze omgevingsvergunningsprocedure.

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 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.

Het bouwplan met bijbehorende stukken is in vooroverleg aan de diensten voorgelegd en heeft niet tot opmerkingen geleid.

Daarnaast is in het kader van inspraak, het schetsontwerp voorgelegd aan diverse instanties:

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- PWN;

- Gasunie;
- Liander;
- Rijkswaterstaat West-Nederland Noord;
- Prorail;
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord.
- Gemeenten Langedijk, Alkmaar, Opmeer, Koggenland en Hollands Kroon

De volgende instantie heeft tijdig schriftelijk een reactie gegeven:

- Prorail;

De vooroverleg reactie van Prorail houdt kort samengevat het volgende in;

Het beoogde nieuwe woongebouw is dichtbij het spoor gepland waardoor trillinghinder voor de toekomstige bewoners kan ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder dient het aspect trillingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten wel te worden afgewogen indien een trillingsbron aanwezig is. ProRail verzoekt het aspect trillinghinder te onderzoeken en af te wegen.

Naar aanleiding van deze reactie heeft het college geconcludeerd aanvullend onderzoek te moeten vragen om het voorgenomen besluit nader te motiveren

In paragraaf 4.7 van de ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op het trilling onderzoek dat naar aanleiding van deze zienswijze is verricht en als resultaat heeft opgeleverd dat trillinghinder geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4. Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Ter plaatse van het plangebied is bestemmingsplan 'Stationsgebied' toepassing;
Binnen dit bestemmingsplan kent de locatie de volgende bestemmingen en aanduidingen:
 - Enkelbestemming 'Wonen';
 - Enkelbestemming 'Wonen-1';
 - Bouwaanduiding 'bijgebouwen';
 - Enkelbestemming 'Tuin-2';
 - Bouwaanduiding 'bijgebouwen';
 - Enkelbestemming 'Bedrijf';
 - Functieaanduiding 'kantoor';
 - Functieaanduiding 'zorginstelling';
 - Functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de aangewezen gronden bestemd voor wonen, uitsluitend in de vorm van vrijstaande woningen en bijgebouwen. Hieronder vallen ook de bij de bestemming behorende erven, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en natuurvriendelijke oevers als de bestemming 'Wonen' grenst aan de bestemming 'Water';
- De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erfverhardingen en -bij aanwezigheid van een garageoprit - het parkeren op die garageoprit, het parkeren buiten de garageoprit van maximaal 2 personenauto's per woning en natuurvriendelijke oevers als de bestemming 'Tuin - 2' grenst aan de bestemming 'Water';
- De gronden 'Bedrijf' zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 van het bestemmingsplan, onder de milieucategorieën 1 en 2 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige- en Bevi inrichtingen, en productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voeding- en genotmiddelen. Daarbij zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor – ter plaatse van de nadere aanduiding – een atelier, bedrijfswoning, dansschool, detailhandel perifeer, detailhandel volumineus, een groothandel, een kantoor, nutsvoorzieningen, verhuur van bouwmaterialen en aanverwante artikelen en materialen, een sportcentrum, een wellnesscentrum, een welzijnsinstelling en een zorginstelling.

Ten slotte omvat 'Bedrijf' de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, erven en terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- Het door Stationskwadrant Heerhugowaard C.V. voorgenomen initiatief om een viertal woningen en drie bedrijfspanen te herontwikkelen tot één woongebouw met commerciële plint is op meerdere punten in strijd met het geldende bestemmingsplan. Binnen de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin – 2' en 'Bedrijf' is het realiseren van het beoogde woongebouw met commerciële plint niet mogelijk. Op de voor 'Tuin – 2' en 'Bedrijf' bestemde gronden is een woonfunctie conform het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan, en op de voor 'Wonen' bestemde gronden is de beoogde commerciële plint niet toegestaan. Daarnaast wordt het beoogde gebouw deels buiten de bestaande bouwvlakken gerealiseerd, omdat het footprint van het nieuwe gebouw groter is dan de footprint van de bestaande bebouwing. De maximale bouwhoogte in de bestaande van 7 en 9 meter voldoet niet, de bouwhoogte van het nieuwe gebouw bedraagt op het hoogste punt namelijk zo'n 29,50 meter boven maaiveld;
- gelet op de strijdigheden met het bestemmingsplan hebben wij het project op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo beschouwd als een activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening';
- het bouwplan kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. De 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 worden volstaan met deze concrete afwijking. 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 met bijbehorende onderzoeken maakt als bijlage onderdeel uit van dit besluit en voorziet in het planologisch-juridisch kader om de herontwikkeling mogelijk te maken. Daaruit blijkt dat het bouwplan niet in strijd is met de onderzoekpunten die centraal staan in een ruimtelijke onderbouwing;
- met de realisatie van de commerciële plint draagt exploitant bij aan de levendigheid van de straatzijde, passend bij de dynamiek van de stationsomgeving. Voor de invulling van de commerciële functie met een oppervlakte van circa 1350 m² en houdt exploitant bij de invulling rekening met het retailbeleid van Heerhugowaard en Langedijk (Retailvisie Heerhugowaard en Langedijk, RB 2020081 d.d. 24 november 2020)
- de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- voorgaande leidt tot de conclusie dat het college een omgevingsvergunning 1^e fase voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op deze aanvraag kan verlenen.