

Omgevingsvergunning

Poststuknummer: 520868-222

Burgemeester en wethouders hebben op 16 februari 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 29 appartementen en inrichten van aangrenzende gronden op de locatie Rembrandtstraat 46 t/m 102 (even)(project Berckheidelaan) te Heerhugowaard. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 520868.

De aanvraag bevat de activiteit:

- bouwen
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- inrit/uitweg maken

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Door het college is in 2021 een aantal locaties in Heerhugowaard aangewezen als Urgentielocaties Sociale Woningbouw. Dit zijn locaties in eigendom van de gemeente waar samen met de corporaties Woonwaard en Woonstichting Langedijk sociale huurwoningen ontwikkeld worden. De keuze hiervoor komt voort uit het grote tekort aan sociale huurwoningen voor allerlei groepen woningzoekenden, waaronder jongeren, spoedzoekers, uitstromers vanuit het Pact Wonen met ondersteuning en statushouders. Gelet op de grote behoefte aan sociale huurwoningen is er nadrukkelijk onderzocht op welke wijze de ontwikkeling kan worden versneld ten opzichte van een regulier ontwikkelingsproces.

Voor de Urgentielocatie Berckheidelaan, gelegen aan Rembrandtstraat in Heerhugowaard is nu een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 29 sociale huurwoningen. Op 13 juli 2021 heeft het college van de voormalige gemeente Heerhugowaard voor de ontwikkeling van dit project de startnotitie Urgentielocatie Berckheidelaan vastgesteld en is de raad hierover geïnformeerd. Op 16 november 2021 heeft het college ingestemd met de uitgangspunten voor deze urgentielocatie (voorlopig ontwerp bouwplan).

Activiteit: bouwen

Gelijkwaardige oplossing Bouwbesluit 2012

Een bouwplan dient te voldoen aan gestelde bouwtechnische eisen. Het Bouwbesluit 2012 stelt in artikel 4.31, lid 1, voor woningen een individuele fietsenberging verplicht van 5 m². Gezien de bouwopgave, het bouwvlak en het aantal woningen, het vooraanzicht van de begane grond van het woongebouw (geen gesloten gevel en eis woningen aan de voorzijde op de begane grond) is het overgebleven grondoppervlak voor het realiseren van buitenbergingen op de begane grond (te) klein en/of slecht bereikbaar. Daarnaast is het niet gewenst dat bewoners fietsen meenemen naar de etages om daar (in pandig) de fiets te stallen.

Een makkelijker bereikbare gemeenschappelijke fietsenberging is dan een meerwaarde en een compensatie voor het feit dat bewoners geen privé fietsenberging hebben.

Op grond van het bepaalde in artikel 1.3 Bouwbesluit 2012 is het mogelijk aan het college een gelijkwaardige oplossing voor te dragen die gelijkwaardig is aan de eisen die het Bouwbesluit stelt. Gemeente Amsterdam heeft de mate van gelijkwaardigheid daartoe uitgewerkt in een zogenaamde Bouwbrief. De inhoud daarvan is inmiddels door meer gemeenten overgenomen en ten grondslag gelegd aan collegebesluiten over gelijkwaardigheid. In het geval een project voldoet aan het vereiste aantal fietsplekken per woning, de gestelde grootte van de inpandige berging in de woning, de bereikbaarheid en het beheer van de gemeenschappelijke fietsenberging, dan wordt dit als gelijkwaardig beschouwd aan de gestelde eis in het Bouwbesluit. Dit project komt daarmee overeen. De door aanvrager voorgestelde oplossing van een combinatie van gemeenschappelijke fietsenberging met inpandige bergingen is als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit te beschouwen.

Dit overwegende, gezien de wettelijke eisen voor de activiteiten bouwen overwegen wij het volgende.

- 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, met daarbij de voorgestelde inpandige individuele en gemeenschappelijke bergingen als een gelijkwaardige oplossing in de zin van het Bouwbesluit 2012 te beschouwen;
- het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan niet strijdig is met de Bouwverordening van de Gemeente Dijk en Waard;
- het project is passend binnen het bestemmingsplan Wonen en parkeren, maar in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Heerhugowaard Kern Noord en daarom hebben wij op grond van artikel 2.10 tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het project beschouwd als een activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Activiteit: handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Ter plaatse gelden de bestemmingsplannen "Heerhugowaard Kern Noord" en 'Wonen en parkeren'. Het woningbouwproject is in strijd met het eerste genoemde plan, de huidige bestemming is Maatschappelijk. Een appartementengebouw ter plaatse is niet toegestaan.

Medewerking kan worden verleend door verlening van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels ruimtelijke ordening op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) op grond van artikel 2.27 Wabo moet afgeven voordat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kan verlenen.

Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor is het mogelijk dat de gemeenteraad een lijst met categorieën van gevallen aanwijst waarin een verklaring van geen bedenkingen alsnog niet is vereist.

De raad heeft op 20 december 2016 voor specifiek omschreven ruimtelijke plannen een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Dit onderhavige project valt daar echter niet onder, waardoor de raad voor dit project dient te besluiten over het al dan niet verlenen van een verklaring van geen bedenkingen.

De projectlocatie betreft een voormalige basisschoollocatie en wordt begrensd aan de oostzijde door een supermarkt (Aldi) en aan de zuidzijde door een gymzaal. Aan de noord- en westzijde liggen langs de Berckheidelaan en Rembrandtstraat grondgebonden woningen. De omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Wonen' en 'Maatschappelijk'. Ook ligt er aan de oostzijde een wijkwinkelcentrum.

Het ontwikkelen van een woongebouw op deze locatie sluit aan bij bestaande bebouwing. Er is sprake van ontsluiting op de bestaande weg dus er hoeft geen extra infrastructuur te worden aangelegd. Het project draagt bij in de behoefte aan sociale woningbouw in Dijk en Waard. Voor het project zijn 32 parkeerplaatsen beschikbaar. Er wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen 2022. Het project is o.a. getoetst aan de vereisten van externe veiligheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, natuur (stikstof), flora en fauna, milieuzonering en waterbeheer. Het Hoogheemraadschap is hiermee akkoord.

Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project. Het project voldoet daarmee aan een 'goede ruimtelijke ordening'.

Dit woningbouwproject is medio 2021 middels een informatiebrief aangekondigd aan omwonenden. In februari 2022 is er een eerste inloopavond geweest waar het plan werd gepresenteerd. De tweede inloopavond in april 2023 werd bezocht door ca. 25 mensen en hier werd het verder uitgewerkte bouwplan gepresenteerd. Hoewel er op hoofdlijnen niets gewijzigd is, waren er nu meer zorgen over de hoogte (schaduwwerking door de vier bouwlagen), parkeeroverlast in de buurt en het verdwijnen van het grasveld. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er geen sprake is van schaduwwerking bij de bestaande woningen. Er worden ook voldoende parkeerplaatsen aangelegd in overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid (29 parkeerplaatsen op eigen terrein en 3 in de openbare ruimte).

Duurzaamheid en klimaatadaptatie, er wordt voldaan aan de wettelijke verplichtingen die er bestaan t.a.v. duurzaamheid, waaronder met name BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) en Bouwbesluit. Hier wordt naast het realiseren van zgn. groene parkeerplaatsen (grastegels) veel aandacht besteed aan het inrichten van plantvakken, het planten van extra bomen en aan het opvangen en vasthouden van water bij felle buien.

Gelet op betrokken belangen kan in alle redelijkheid en billijkheid niet worden gesteld dat belangen van derden met de uitvoering van dit plan worden geschaad.

Activiteit: in-/uitrit aanleggen of veranderen

Volgens de Wegenwet moet de eigenaar van een weg de aanleg van uitwegen daarop gedogen. De wegbeheerder mag zowel op grond van de Wegenwet als de Wegenverkeerswet wel nadere regels stellen voor uitwegen, zolang deze niet in strijd zijn met hogere wetgeving. Deze regeling is opgenomen in paragraaf 5.6.2 Uitweg aanleggen van de Verordening Fysieke Leefomgeving Dijk en Waard 2022. Op grond hiervan is het verboden zonder omgevingsvergunning een uitweg aan te leggen naar de openbare weg of een bestaande uitweg te veranderen. De omgevingsvergunning kan alleen worden geweigerd als:

- a. Door de uitweg een verkeersonveilige situatie kan ontstaan;
- b. De aanleg van de uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of andere voorziening op of aan de weg;
- c. Het openbaar groen door de uitweg op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- d. De uitweg ten koste gaat van de waterhuishouding; of
- e. Het perceel al door een andere uitweg wordt ontsloten.

Deze criteria zijn nader omschreven in de beleidsregels Uitwegen gemeente Dijk en Waard 2022. Ook zijn in het beleid regels geformuleerd ten aanzien van de breedte van de weg.

Indien de beoordeling van bovengenoemde criteria positief is, dan wordt conform artikel 2.2, eerste lid, onder e, van de Wabo een omgevingsvergunning verleend.

De voorgestelde inrichting van het projectgebied is getoetst aan de criteria als genoemd in de voornoemde Verordening en het Uitwegenbeleid. Er wordt hier aan voldaan. Er kan medewerking worden verleend aan de gevraagde in-/uitrit.

Procedure

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.

De uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is van toepassing. De raad dient voor dit afwijkende planologische gebruik een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven.

Het project is beoordeeld en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Terinzagelegging – zienswijzen

Op 20 juni 2023 heeft de raad ingestemd om voor dit project een ontwerpverklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken ter visie te leggen.

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp omgevingsvergunning hebben m.i.v. van 29 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging kon een ieder zienswijzen indienen.

Tegen het project zijn zienswijzen ingediend.

Het project en de betrokken belangen zijn vervolgens overwogen in een aparte Nota zienswijzen woningbouwproject Berkheidelaan die als bijlage bij dit besluit is gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaakt.

De zienswijzen leiden ons inziens niet tot een ander oordeel over het project en over het verlenen medewerking aan het project middels een afwijking van het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen

De raad heeft vervolgens op 10 oktober 2023 met afweging van de ingediende zienswijzen besloten een verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan Heerhugowaard Kern Noord.

Dit besluit is ten grondslag gelegd aan ons besluit en maakt als zodanig onderdeel uit van ons besluit.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten:

voor het bouwen van 29 appartementen en inrichten van aangrenzende gronden op de locatie Rembrandtstraat 46 t/m 102 (even)(woningbouwproject Berckheidelaan) te Heerhugowaard:

- de zienswijzen te beantwoorden conform de Nota zienswijzen woningbouwproject Berckheidelaan,

en een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” en medewerking te verlenen aan een afwijking van het bepaalde in het bestemmingsplan “Heerhugowaard Kern Noord” krachtens het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- “bouwen” op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub a juncto artikel 2.10 Wabo en daartoe in te stemmen om de voorgestelde inpandige individuele en gemeenschappelijke bergingen als een gelijkwaardige oplossing in de zin van het Bouwbesluit 2012 te beschouwen.
- “inrit/uitweg maken” voor het realiseren van een inrit op grond van artikel 2.2. lid 1, sub e Wabo juncto artikel 5.6.2.3 Verordening Fysieke Leefomgeving Dijk en Waard 2022.

De omgevingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte documenten en volgens de bij dit besluit behorende bijlage met voorschriften en nadere eisen.

Heerhugowaard, 10 november 2023

Burgemeester en wethouders van Dijk en Waard,
namens hen,



Angelique Braams
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.

Beroep

Tegen de omgevingsvergunning met de verklaring van geen bedenkingen kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die zienswijzen naar voren hebben gebracht over het ontwerpbesluit en door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen naar voren te hebben gebracht over het ontwerpbesluit.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt 6 weken en vangt aan op de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd.

De inzageperiode bedraagt 6 weken en start op 20 november 2023.

Het beroepschrift stuurt u naar de Rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR in Haarlem.

In het beroepschrift moeten tenminste 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/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 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.

Crisis- en herstelwet

Op dit besluit is de afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. De beroepsgronden moeten in het beroepschrift worden opgenomen en kunnen na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend.

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 omgevingsvergunning 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.