

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Poststuknummer: 594222-222

Burgemeester en wethouders hebben op 26 mei 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen en in behandeling genomen voor het bouwen van 9 appartementen en een commerciële ruimte op de locatie Middenweg 243, 1701 GC Heerhugowaard.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 594222.

De aanvraag bevat de activiteiten:

- bouwen
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten:

Activiteit: handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- de omgevingsvergunning voor het bouwen van 9 appartementen en een commerciële ruimte op de locatie Middenweg 243, 1701 GC 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 lid 1 sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Activiteit: bouwen

- de omgevingsvergunning met de activiteit 'bouwen' ten behoeve van het bouwen van 9 appartementen en een commerciële ruimte op de locatie Middenweg 243, 1701 GC Heerhugowaard verlenen op grond van artikel 2.1 lid 1 onder 'a' en 2.10 van de 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 beroepsmogelijkheden.

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

Heerhugowaard, XXXXX 2025

Burgemeester en wethouders van Dijk en Waard
namens hen,

.....
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 9 appartementen en een commerciële ruimte op de locatie Middenweg 243, 1701 GC Heerhugowaard:

1. Beroepsmogelijkheden en het in werking treden van het besluit
2. Besluitvorming
3. Overwegingen
4. Procedureel

Bijlagen:

- Documenten en voorschriften
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 5 maart 2025 met bijlage I t/m XIV
- Tekeningen/rapporten zoals opgenomen in bijlage documenten en voorschriften

1. 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.

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.

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:

[Omgevingsvergunning | Rechtspraak](#)

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:

[Voorlopige voorziening aanvragen | Rechtspraak](#)

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. 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 9 appartementen en een commerciële ruimte op de locatie Middenweg 243 in Heerhugowaard is strijdig met het bestemmingsplan ‘Oud Centrum’ 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 ‘Oud Centrum’ de bestemming ‘Centrum 3’ en de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 3’;
- binnen deze bestemming zijn detailhandel en woningen vanaf de tweede bouwlaag toegestaan;
- het door aanvrager voorgenomen initiatief is op meerdere punten in strijd met het geldende bestemmingsplan. Binnen de bestemming ‘Centrum 3’ is het realiseren van het beoogde woongebouw niet mogelijk.
Binnen deze bestemming geldt een bouwvlak waarbij binnen een beperkt gedeelte van dit bouwvlak de maximale bouwhoogte 7,5 meter mag bedragen. Voor het overige van het bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.

De goothoogte van het bouwplan bedraagt 9.95 meter vanaf peil. De maximale bouwhoogte van het bouwplan bedraagt 14,90 meter;

- het bouwplan kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan;
- nu het pand geheel wordt gesloopt waarbij nieuwbouw wordt gerealiseerd met een grotere oppervlakte en volume, 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);
- hierbij is vereist dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing moet bevatten;
- de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken maken als gewaarmerkte bijlagen onderdeel uit van dit besluit;
- het initiatief is niet strijdig met de onderzoekpunten die centraal staan in een ruimtelijke onderbouwing;
- het is, op grond van de aangeleverde AERIUS projectberekening d.d. 25 maart 2025, aannemelijk dat het project uitvoerbaar is voor het onderdeel natuur;
- er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd in overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid.
- het project is passend binnen het gevoerde en te voeren (ruimtelijk) beleid;
- in 22 februari 2023 is er een eerste inloopavond geweest waar het plan werd gepresenteerd waarbij omwonenden konden reageren op het ontwerp. Het resultaat van deze avond is dat er een aantal vragen is gesteld over de kleur van het metselwerk, privacy en uitzicht, de manier van heien en parkeren;
- 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.
- 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'.

4. Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 26 mei 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een aanvraag van:

Baveko Holding BV
Uranusstraat 3
1829 XD Oudorp

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

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 14 april 2025 gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl waarna deze vanaf 15 april 2025 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 WEL/GEEN zienswijzen ontvangen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 20 december 2016 heeft de gemeenteraad van voormalige gemeente Heerhugowaard ingevolge artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht besloten dat voor een aantal categorieën van gevallen geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is benodigd (RB2016103). Eén van deze categorieën betreft het oprichten, vervangen en/of veranderen van woningen en/of woongebouwen tot en met 15 wooneenheden binnen bestaand bebouwd gebied.

Het college is daarom op grond van voornoemd raadsbesluit bij deze aanvraag 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.