

OMGEVINGSVERGUNNING

Poststuknummer: 202749-222

Burgemeester en wethouders hebben op 28 december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 9 appartementen en inrichten van aangrenzende gronden op de locatie Handelskade 1 en 3b te Noord-Scharwoude. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202749.

De aanvraag bevat de activiteit:

- bouwen
- uitvoeren werkzaamheden
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Voor het realiseren van een appartementengebouw met negen huurwoningen (waaronder drie sociale huur) met bijbehorende parkeerplaatsen, na sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het betreft de locatie Handelskade 1 en 3b te Noord-Scharwoude. Dit project is in strijd met het bestemmingsplan Noord- en Zuid-Scharwoude. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het project voorzien van een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken. Deze onderbouwing met bijlagen waarin een en ander nader is toegelicht met betrekking tot de ruimtelijke gevolgen van dit project is als bijlage bij het besluit gevoegd en maakt hiervan integraal onderdeel uit.

Activiteit: bouwen

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, 2012;
- het is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan niet strijdig is met de Verordening Fysieke Leefomgeving Dijk en Waard 2022;
- het project is niet passend binnen ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Noord- en Zuid-Scharwoude' wat betreft het gebruik voor wonen en de bouwregels en wat betreft het parkeren op grond van het Actualisatieplan Langedijk. 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

Overgangsrecht Wabo - uitgebreide voorbereidingsprocedure – buitenplanse afwijking

De aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1 januari 2024). Op grond van het overgangsrecht blijft voor al lopende aanvragen het wettelijke regime van de

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.

Met een afwijking van het bestemmingsplan middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van de Wabo kan het college medewerking verlenen aan een omgevingsvergunning voor de activiteiten “bouwen” en “het afwijken van de regels ruimtelijke ordening. Dit is mogelijk indien het project past in het (toekomstige) ruimtelijk beleid en het voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient de raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) te geven en dienen de betrokken belangen zorgvuldig te worden gewogen.

Daarnaast dient het college voor deze woningen een hogere waarde besluit Wet geluidhinder te nemen aangezien de voorkeursgrenswaarde vanuit de N504 wordt overschreden.

Het recente raadsbesluit van 8 november 2024, waarbij de raad in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1 januari 2024) heeft bepaald dat de raad geen bindend advies moet worden gevraagd over het ruimtelijk kader bij bouwplannen met minder dan 12 woningen, is vanwege het bepaalde in het overgangsrecht niet van toepassing.

In dit geval is nog het raadsbesluit Wabo, algemene verklaring van geen bedenkingen van gemeente Langedijk (22 november 2011) van toepassing en dat betreft maximaal twee woningen. Dit woningbouwplan betreft negen woningen en daarom dient de raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

De verklaring van geen bedenkingen 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, na sloop bestaande bedrijfsbebouwing, is in strijd met het bestemmingsplan, maar niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De herontwikkeling van de bedrijfslocatie naar woningbouwlocatie past binnen de Structuurvisie Langedijk 2012-2030. Er is sprake van een zorgvuldige inbreiding op kleine schaal. Herontwikkeling zorgt voor een positieve impuls van de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Het project levert een bijdrage aan de grote behoefte aan woonruimten in Dijk en Waard. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project. Het project draagt bij in de behoefte aan woningbouw in Dijk en Waard.

Parkeren – binnenplanse afwijking

In het gebied worden tien parkeerplaatsen gerealiseerd voor dit project. Het parkeren voldoet aan de Nota parkeernormen 2022. Bovendien zijn alle parkeerplaatsen openbaar toegankelijk waardoor naar verwachting er overdag meer parkeerruimte ontstaat voor bezoekers van nabijgelegen bedrijven in de omgeving.

De aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend in december 2020. Op het moment van de indiening van de aanvraag was het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langedijk” (vastgesteld 17 juli 2018) van kracht en gold de Nota Parkeernormen 2016 (Langedijk). In aanvraag voorzag het projectplan in elf parkeerplekken om te kunnen voldoen aan de vereiste parkeernorm van de op dat moment geldende Nota Parkeernormen 2016.

De behandeling van deze aanvraag heeft echter een meer dan gemiddelde tijd in beslag genomen. In deze periode zijn diverse beleidsdocumenten gewijzigd.

Zo is gedurende de behandeling van deze aanvraag in december 2022 De Nota Parkeernormen 2022 vastgesteld, waarbij Nota Parkeernormen 2016 (Langedijk) is ingetrokken. Daarnaast is op 23 april 2024 het “Actualisatieplan Langedijk” vastgesteld en inmiddels onherroepelijk in werking getreden. De planregels over parkeren in dit Actualisatieplan (artikel 36.3) zijn

gelijkluidend aan de planregels over parkeren in het “Parapluplan Parkeernormen en normen laad- en losvoorzieningen Langedijk” (artikel 5.1).

In het Actualisatieplan Langedijk is eveneens bepaald dat bij een aanvraag omgevingsvergunning moet worden voldaan aan het vastgestelde parkeerbeleid, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Ook is opgenomen dat het bevoegd gezag daarvan kan afwijken: “indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of voor zover op andere wijze in de benodigde parkeervoorzieningen en/of laad- en losvoorzieningen wordt voorzien [...]”.

De bevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast, indien is aangetoond dat: “de parkeerdruk op de omgeving niet toeneemt; en de parkeerdruk op de omgeving niet wordt vergroot; en geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat”.

De Nota Parkeernormen 2022 voorziet in actualisatie en harmonisatie van de parkeernormen voor de grondgebieden van de voormalige gemeente Heerhugowaard en de voormalige gemeente Langedijk.

Gemeente Dijk en Waard ontwikkelt zich in hoog tempo tot een moderne gemeente van formaat. De daarbij behorende ontwikkelingen, ambities en actuele vraagstukken maakten het nodig de parkeernormen te actualiseren. Het doel van de Nota Parkeernormen 2022 is het bieden van duidelijkheid en transparantie ten aanzien van de werkwijze bij het opstellen van de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen en bouwplannen en de toetsing daarvan. Algemeen uitgangspunt is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen niet mogen leiden tot (toename van) een parkeertekort in de omgeving. Het toepassen van de juiste parkeernormen draagt bij aan een goed woon- en leefklimaat, want het risico op parkeeroverlast wordt hierdoor verkleind. In dit document zijn parkeernormen opgenomen passend bij de lokale situatie en omstandigheden.

In de Nota Parkeernormen 2022 is bij woningen onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen. Daarnaast is een verdere onderverdeling gemaakt naar verschijningsvorm; oppervlakte van de woning; koop- of huurwoning en vrije sector of sociale huur. Op deze wijze is bij de functie wonen een fijnmazig onderscheid ontstaan in verschillende parkeernormen.

Bij besluitvorming op aanvragen wordt (in principe) getoetst aan het beleid dat geldt op het moment van besluiten (ex nunc). In dit geval geldt nu de Nota Parkeernormen 2022 en het Parkeerbeleid 2016 is ingetrokken.

De planregel stelt echter dat moet worden voldaan aan het vastgestelde parkeerbeleid, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Een dergelijke planregel is bedoeld om een aanvrager gedurende de behandeling niet in een slechtere positie te brengen in het geval het beleid gedurende de behandeling van zijn aanvraag ten nadele van de aanvrager wijzigt. Te denken valt aan een beleidswijziging die tot zwaardere parkeereisen leidt. Dit zou bijvoorbeeld het geval zijn indien bij datum indiening elf parkeerplaatsen volstaan en door beleidswijziging aanvrager meer dan elf parkeerplaatsen zou moeten realiseren. Het omgekeerde is hier juist aan de orde.

In dit geval hanteert het nieuwe beleid - de Nota Parkeernormen 2022 - bij de functie wonen een meer fijnmazige onderverdeling van parkeernormen. Deze fijnmazige onderverdeling leidt er toe dat bij een woningbouwproject als de onderhavige ook tien parkeerplaatsen voldoen aan een goed woon- en leefklimaat en leidt het niet tot (een toename van) een parkeertekort in de omgeving.

Bovendien had de planregel dat geldend parkeerbeleid op datum van indiening van de aanvraag bepalend is tijdens de behandeling van deze aanvraag kunnen leiden tot het indienen van een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning voor dit project zodra de Nota Parkeernormen 2022 rechtskracht verkreeg. De uitkomst had alsdan tot hetzelfde geleid: toetsing aan het parkeerbeleid van de nu geldende Nota Parkeernormen 2022.

Het college maakt gebruik van de binnen het plan opgenomen bevoegdheid om hier medewerking aan te verlenen, omdat het houden van aanvrager aan de zwaardere eis van elf parkeerplaatsen op grond van de oude parkeernorm uit 2016 op overwegende bezwaren stuit, nu inmiddels op grond van het huidige geldende parkeerbeleid tien parkeerplaatsen volstaan. Het project is daarop aangepast aan tien parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de huidige geldende parkeernorm.

Om in dit projectgebied ook een ondergrondse vuilcontainer in te passen maakt het college gebruik van de binnen het plan opgenomen bevoegdheid om één benodigde parkeerplaats in de openbare ruimte te realiseren. Hierdoor kan de benodigde ondergrondse vuilcontainer worden geplaatst op een locatie die het best bereikbaar is voor het lossen. De overige benodigde negen parkeerplaatsen worden op eigen terrein gesitueerd.

Op deze wijze wordt er nog steeds voldaan aan het realiseren van de parkeernorm van tien parkeerplaatsen en neemt met verwijzing naar de uitgangspunten van de Nota Parkeernormen 2022 hiermee de parkeerdruk op de omgeving niet toe, de parkeerdruk wordt niet vergroot en er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Het project voldoet hiermee aan het geldende parkeerbeleid.

Activiteit het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Op grond van het bepaalde in artikel 21 van het Actualisatieplan Langedijk geldt de dubbelbestemming Waarde -Archeologie 1. De in het plangebied aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het herstellen en behoud van archeologische waarden. Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, dient door de aanvrager een archeologisch onderzoek te worden aangeleverd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. (artikel 21.2). Daarnaast is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, betreft die dieper gaan dan 40cm beneden het bestaande maaiveld en waarbij de som van de totale bodemingrepen groter is dan 50 m².
2. het verlagen van het waterpeil of het bemalen van gronden.

Een omgevingsvergunning als bedoeld lid 21.3, sub a wordt slechts verleend indien door de aanvrager een archeologisch onderzoek wordt aangeleverd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord (artikel 21.3). Het voornoemde archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

Aanvrager heeft een deskundige archeologisch onderzoeksrapporten ingediend. Hieruit blijkt dat aan de hand van de resultaten van het bureauonderzoek en het daarop volgend verkennend booronderzoek binnen het onderzoeksgebied er geen archeologische vervolgstappen hoeven te worden genomen. Als tijdens de voorgenomen werkzaamheden, onverhoopt, archeologische resten worden aangetroffen, dan dient hiervan, conform de wet, melding te worden gemaakt. Wij leggen de uitkomsten van dit onderzoek ten grondslag aan ons besluit en verlenen medewerking aan de voornoemde activiteit van het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Besluit hogere waarde Wet geluidhinder vanwege het wegverkeerslawaaï van de N504

Voor dit project is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij is getoetst aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid. De rapportage is te vinden in de bijlage bij deze

ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt de hoogst berekende geluidsbelasting op de appartementen vanwege de nabijheid van de N504 63 dB bedraagt. Daarmee wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden. Bij dit project zijn geluidbeperkende maatregelen voor de N504 geen optie. Voor deze appartementen dient gelijktijdig een hogere waarde besluit Wet geluidhinder te worden genomen aangezien de voorkeursgrenswaarde vanuit de N504 wordt overschreden. Ten aanzien van de gevels worden afdoende geluidwerende gevelvoorzieningen getroffen opdat wordt voldaan aan de wettelijke eisen voor geluid binnen in de woningen. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

Participatie

Ontwikkelaar heeft omwonenden en nabij gevestigde ondernemers per brief geïnformeerd over de voorgenomen herontwikkeling, desgewenst zijn er gesprekken met hen gevoerd. Het omgevingsbeeld is dat er geen bezwaren zijn tegen het woongebouw (bouwwolume) op deze locatie. Er zijn twee schriftelijk reacties ingediend. Ondernemers vrezen een toename van parkeerdruk en daardoor klantenverlies. Ook vrezen zij klachten van toekomstige bewoners over de bestaande bedrijven in de directe omgeving. Ten aanzien van deze vrees wordt opgemerkt dat de grootste parkeerdruk van bewoners in de avond en nacht ligt, die van bezoekers van bedrijven overdag. Openbare parkeerplaatsen kunnen daarom dubbel worden gebruikt. Het project voldoet aan het geldende parkeerbeleid van Dijk en Waard, er worden tien parkeerplaatsen gerealiseerd. Bovendien zijn alle parkeerplaatsen openbaar toegankelijk waardoor naar verwachting er overdag meer parkeerruimte ontstaat voor bezoekers van bedrijven. Bedrijven dienen qua bedrijfsactiviteiten te voldoen aan de daartoe geldende regels. Op voorhand is er geen aanleiding te veronderstellen dat hier niet aan zal worden voldaan. Deze reacties geven geen aanleiding om anders over het project te besluiten.

Conclusie

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

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.

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.

Terinzagelegging – indienen zienswijzen

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen, de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder hebben m.i.v. 8 oktober 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging kon een ieder zienswijzen indienen.

Wij hebben binnen genoemde termijn twee zienswijzen ontvangen.

Aanvullend heeft het projectteam vanwege het grote tijdsverloop van deze vergunningaanvraag een inloopavond georganiseerd op 4 februari 2025 in De Binding te Zuid-Scharwoude. Omwonenden en nabij gevestigde ondernemers konden (nogmaals) kennisnemen van het plan en was er gelegenheid om vragen te stellen. Het verslag van deze inloopbijeenkomst is ook bijgevoegd. De vragen en opmerkingen van de bezoekers van deze inloopavond komen overeen met de inhoud van de twee ingediende zienswijzen.

De zienswijzen zijn overwogen in een aparte Nota beantwoording zienswijzen die als bijlage bij dit besluit is gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaakt.
De zienswijzen leiden niet tot een ander oordeel over het project.
Het project en de betrokken belangen worden met deze onderhavige besluitvorming overwogen.

Besluit

Burgmeester en wethouders hebben in hun vergadering van 11 maart 2025 besloten voor het realiseren van het woningbouwproject Handelskade 1 tot en met 1 H (voorheen 1 en 3b) (met negen appartementen) in Noord-Scharwoude:

- de zienswijzen te beantwoorden conform de Nota beantwoording zienswijzen Handelskade 1 en 3b;
- onder de voorwaarde dat de raad de verklaring van geen bedenkingen verleent, de omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te verlenen en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder vast te stellen.

De raad heeft vervolgens op 15 april 2025 met afweging van de ingediende zienswijzen een definitief besluit genomen een verklaring van geen bedenkingen te verlenen. Dit besluit is ten grondslag gelegd aan ons besluit en maakt als zodanig onderdeel uit van ons besluit.

Burgemeester en wethouders besluiten:

voor het realiseren van het appartementengebouw (negen woningen) aan de Handelskade 1 tot en met 1H (voorheen 1 en 3b) te Noord-Scharwoude, 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 "Noord en Zuid-Scharwoude" krachtens het bepaalde in artikel 2.12 , eerste lid, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" en op grond van het bepaalde in artikel 36.3 onder e juncto f van het Actualisatieplan Langedijk medewerking te verlenen aan een afwijking van het bepaalde in artikel 36.3 onder a juncto c van het Actualisatieplan Langedijk;
- "uitvoeren werkzaamheden" op grond van het bepaalde in artikel 21.3 onder b van het Actualisatieplan Langedijk juncto artikel 2.1, eerste lid, sub b juncto artikel 2.11 Wabo;
- "bouwen" op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub a juncto artikel 2.10 Wabo.

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.

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.

Heerhugowaard, 25 april 2025

Burgemeester en wethouders van Dijk en Waard
namens hen,



A. Braams
Afdeling VTH (team Vergunningen)

Inwerkingtreding

Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij gedurende die termijn naast het indienen van beroep ook een voorlopige voorziening is gevraagd. In dat geval treedt het besluit niet in werking tot op dat verzoek is beslist.

Beroep

Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan tegen het besluit beroep worden ingesteld door een belanghebbende die tijdig een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbesluit heeft ingediend dan wel door een belanghebbende die aantoont dat hij/zij daartoe redelijkerwijs niet in staat is geweest. Tevens kan beroep worden ingesteld door een belanghebbende tegen de wijzigingen die bij de vaststelling van het besluit zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Op grond van artikel 8:1 en 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen dit besluit binnen 6 weken na verzending een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.

Bij verzending van het beroepschrift per post moet u het beroepschrift voor het einde van deze termijn ter post bezorgen. Het is dan bovendien noodzakelijk dat het niet later dan een week na afloop van de termijn bij de rechtbank is ontvangen. Het beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

- de naam en adres van de indiener;
- de dagtekening; de omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht (zo mogelijk dient u een afschrift van dit besluit bij uw beroepschrift te voegen);
- de gronden van het beroep.

Voorlopige voorziening

Op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector bestuursrecht, verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voorwaarde is wel dat u ook beroep heeft ingesteld.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de voorwaarden