



gemeente BERGEN

Woningstichting Kennemer Wonen

Postbus 284
1850 AG Heiloo

Ons kenmerk: D326265
Zaaknummer: Z045442
Uw brief van: 5 oktober 2021
Uw kenmerk: OLO-nr. 6415325
Verzenddatum: 10 mei 2022
Bijlage(n): 29

Onderwerp: besluit aanvraag omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED]

Wij hebben besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 16 woningen en het aanleggen van een weg op het adres Bovenweg 6, 1871VN in Schoorl. De bijbehorende gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit.

Wanneer kan ik starten?

U kunt beginnen met de vergunde werkzaamheden de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken¹ als u aan onderstaande voorschriften heeft voldaan.

Dit mag niet als er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank². De beschikking treedt dan niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Ook als er een beroepsschrift is ingediend zonder dat er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, adviseren wij u toch te wachten met de werkzaamheden totdat uw vergunning onherroepelijk is. De termijn voor het indienen van een beroepsschrift is zes weken en vangt aan de dag nadat het definitieve besluit ter inzage is gelegd.

Wij verzoeken u de start (minimaal twee werkdagen van tevoren) en voltooiing van de werkzaamheden te melden bij het team Toezicht, Handhaving en Veiligheid. U kunt dit doen door een e-mail te sturen naar administratieVTH@debuch.nl³.

Voorschriften

Aan deze vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden op de bouwplaats dient er een startbespreking plaats te vinden met onze toezichthouder.
- Minimaal 3 weken vóór aanvang van de werkzaamheden moet er ter goedkeuring bij team Toezicht, Handhaving en Veiligheid een veiligheidsplan (conform artikel 8.7 Bouwbesluit) ingediend worden, bij voorkeur via het Omgevingsloket.
- Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden dient er een vooropname van de openbare ruimte (fietspad, voetpad, weg) gemaakt te worden. U kunt hierover minimaal 3 weken voorafgaand aan de werkzaamheden contact opnemen met onze toezichthouder/werkvoorbereider de heer Marco van Beek.
- Minimaal 3 weken voor aanvang van de grondwerkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met onze beleidsmedewerker archeologie via

¹ artikel 6.1 van de Wabo

² onder het kopje 'Bent u het niet eens met deze beslissing?' staat meer informatie.

³ artikel 1.25 Bouwbesluit 2012

archeologie@debuch.nl. Met de bouw of met andere bodem verstorende activiteiten dient er gelegenheid te worden geboden om mee te kijken met het doel om te toetsen of de vrijgave ten aanzien van archeologie terecht is. Wanneer onverstoord archeologische resten aanwezig blijken te zijn ('toevalsvondsten'), dient dit per direct bij de gemeente Bergen te worden gemeld. Deze resten dienen dan alsnog te worden gedocumenteerd. In algemene zin geldt conform de Erfgoedwet artikel 5.10 de meldingsplicht van archeologische resten: *'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister.'* In de praktijk betekent dit melding maken bij de gemeente, zodat documentatie plaats kan vinden.

- Constructieve berekeningen en tekeningen van de draagconstructie van het bouwwerk moeten minimaal 3 weken voor aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk ter beoordeling worden ingediend, bij voorkeur via het Omgevingsloket. Met de (samenhangende) onderdelen waar nog geen goedkeuring voor is verleend mag nog niet worden gestart.

Heeft u nog vragen?

Vragen kunt u stellen via administratieVTH@debuch.nl met vermelding van het zaaknummer WABO2101923.

Onderstaand volgt de juridische onderbouwing van dit besluit.

Procedure

De aanvraag is ontvangen op 5 oktober 2021.

Dit besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl.

In overleg met u als aanvrager is besloten tot toepassing van de coördinatieregeling uit afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op onder meer deze omgevingsvergunning. Die toepassing is mogelijk nu het project de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie voor 16 woningen valt binnen de op basis van artikel 3.30 Wro lid 1 aangewezen categorieën van gevallen. De toepassing van de coördinatieregeling uit de Wro heeft gevolgen voor de publicatie en procedure van deze omgevingsvergunning. Over de gevolgen van deze regeling bent u door ons eerder geïnformeerd. Op de voorbereiding van de besluiten is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Op 16 november 2021 is separaat een aanvraag gedaan bij de omgevingsdienst voor de Wet natuurbeheer.

Hierdoor worden de activiteiten: 'Handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden' en 'Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten' losgekoppeld van de huidige aanvraag met de activiteit: 'Bouwen'.

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure⁴ en geldt voor de volgende activiteit(en):

ACTIVITEIT VOOR HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

(Wabo artikel 2.1, lid 1, onder a)

Het besluit voor deze activiteit is gebaseerd op artikel 2.10, lid 1 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

Het is voldoende aannemelijk dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit.

Bouwverordening

Het plan voldoet aan de regels uit de bouwverordening.

Welstand

De welstandscommissie heeft op 25 oktober 2021 een advies uitgebracht over dit bouwplan. Het is hiermee aannemelijk dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Schoorl kernen en buurtschappen” is van toepassing, met de bestemming(en) Maatschappelijk (artikel 14) en Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming, artikel 23).

Het plan voldoet niet aan de regels van de bestemming Maatschappelijk, omdat het gebruik van deze gronden voor woondoeleinden, tuinen, wegen en openbare ruimte niet in de doeleindenomschrijving van de bestemming past.

Een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan wordt mede behandeld als een verzoek om af te wijken van die regels⁵.

Voor het parkeren is het bestemmingsplan “parkeren” van toepassing. De aanvraag voldoet hieraan.

ACTIVITEIT HET UITVOEREN VAN EEN WERK OF WERKZAAMHEDEN

(Wabo artikel 2.1, lid 1, onder b)

Het besluit voor deze activiteit is gebaseerd op artikel 2.11 lid 1 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Schoorl kernen en buurtschappen” is van toepassing, met de bestemming(en) Maatschappelijk (artikel 14), Verkeer (artikel 19) en Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming, artikel 23).

⁴ artikel 3.10 van de Wabo

⁵ artikel 2.10 lid 2 van de Wabo

Het plan voldoet niet aan de regels van de bestemming Maatschappelijk, omdat het gebruik van deze gronden voor woondoeleinden, tuinen, wegen en openbare ruimte niet in de doeleindenomschrijving van de bestemming past.

Een aanvraag omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan wordt mede behandeld als een verzoek om af te wijken van die regels⁶.

In artikel 23 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming) van bestemmingsplan Schoorl kernen en buurtschappen staat dat een omgevingsvergunning nodig is om op of in gronden ter plaatse van de overige gronden (regime III) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een grotere planomvang dan 500 m² uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

Bovengenoemde werkzaamheden zijn toelaatbaar omdat aan de hand van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

De archeologische deskundige heeft op 1 juli 2021 een positief advies gegeven.

ACTIVITEIT STRIJDIG GEBRUIK GRONDEN EN BOUWWERKEN

(Wabo artikel 2.1, lid 1, onder c)

Het besluit voor deze activiteit is gebaseerd op artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wabo. Op basis van artikel 3.10 eerste lid van de Wabo wordt het besluit voorbereid met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het college van burgemeester en wethouders kan medewerking verlenen als de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De gemeenteraad moet een verklaring van geen bedenkingen afgeven als bedoeld in artikel 2.27 Wabo in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De gemeenteraad kan categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

⁶ artikel 2.11 lid 2 van de Wabo

Overwegingen

De sloop van het gebouw waar voorheen de Oosterkimschool was gevestigd is gewenst om hiervoor in de plaats grondgebonden sociale woningbouw te realiseren. In de ruimtelijke onderbouwing dd. 21 juli 2021 is onderzocht of het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De conclusie luidt:

“Het voorliggende initiatief is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden. Het Rijks-, provinciale of gemeentelijke beleid werpt geen belemmeringen op en ook vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen te verwachten. Op diverse milieuaspecten is onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Het initiatief zorgt voor een gewenste toevoeging van sociale huurwoningen. Er bestaat een tekort aan dit type woning en daardoor is de wachtlijst voor een sociale huurwoning lang. De maatschappelijke functie heeft haar belang op die locatie verloren en daarom is een invulling met sociale huurwoningen ruimtelijk gewenst.”

Korthedshalve verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing voor de toelichting per onderdeel.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig is het bouwplan daarmee passend in de omgeving en voldoet het aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Gelet op bovenstaande voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

Geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) nodig

Er is geen VVGB nodig⁷. Op 5 maart 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met een lijst van categorieën waarvoor een VVGB is vereist. Het aangevraagde behoort niet tot een van de categorieën op de lijst.

Ter inzage legging

Het ontwerpbesluit heeft van 29 november 2021 voor 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Met vriendelijke groet,
namens het college van Bergen



M. Bak
Senior medewerker vergunningen

⁷ artikel 6.5, lid 3 Besluit omgevingsrecht

Bent u het niet eens met deze beslissing?

Dan kunt u beroep instellen. In dat geval adviseren wij u om eerst telefonisch contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u het besluit door. Mijn contactgegevens staan bovenaan dit besluit.

Wilt u verdere stappen ondernemen omdat u het niet eens blijft met deze beslissing? Dan kunt u schriftelijk beroep instellen. U stelt beroep in bij de rechtbank Noord-Holland, sector Bestuursrecht, postbus 1621, 2003 BR Haarlem. De termijn voor het indienen van een beroepsschrift is zes weken en vangt aan de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd.

In het beroepsschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres en woonplaats;
- de datum en handtekening;
- het kenmerk van het besluit en een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt. U kunt een kopie van het besluit meesturen;
- de redenen waarom u het beroep instelt.

Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw) is op deze procedure van toepassing. Dit heeft als gevolg dat in het beroepsschrift moet worden aangegeven welke beroepsgronden u aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Dit staat in Hoofdstuk 1, Afdeling 2 van de Crisis en Herstelwet.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepsschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw beroepsschrift bij de rechtbank in behandeling is. Kunt u een beslissing op uw beroepsschrift niet afwachten, omdat er spoed noodzakelijk is? Dan kunt u een voorlopige voorziening aanvragen. Daarmee kan de rechter de werking van het besluit uitstellen.

Een voorlopige voorziening aanvragen kan alleen als u een beroepsschrift hebt ingediend. Voor de behandeling van uw aanvraag moet u griffierecht betalen.

U vraagt een voorlopige voorziening schriftelijk aan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord Holland.

Aandachtspunten

1. Voor het behandelen van een aanvraag betaalt u kosten. Dit staat in de legesverordening. Voor het betalen van de kosten ontvangt u binnenkort een rekening van Cocensus. Cocensus is het bedrijf dat de rekening namens de gemeente stuurt.
2. Hoewel de omgevingsvergunning is verleend, kan ook een andere toestemming (bijvoorbeeld een sloopmelding) of andere wetgeving (bijvoorbeeld het Burgerlijk wetboek of de Wet natuurbescherming) op uw activiteit van toepassing zijn.
3. Schade aan de openbare ruimte, ten gevolge van de werkzaamheden, wordt op kosten van de vergunninghouder hersteld.
4. Bouwmaterialen, bouwtoestellen en -werktuigen plaatst u bij voorkeur op eigen terrein. Wanneer dit niet mogelijk is, vraagt u de gemeente om toestemming. Kijk voor meer informatie over dit onderwerp op onze website.
5. Bomen kunnen veel schade oplopen door bouwwerkzaamheden. In de bijlage "Bomenposter werken rond bomen" kunt u lezen hoe u er voor kunt zorgen dat tijdens de bouwwerkzaamheden bomen gezond blijven. Laat dit ook lezen aan degene die uw bouwplan gaat uitvoeren.
6. Ter voorkoming van schade en ongelukken adviseren wij vóór aanvang van de werkzaamheden bij de nutsbedrijven informatie op te vragen over de ligging van (aansluit)kabels en -leidingen (www.klicmelding.nl).