



GEMEENTE
Schagen

De heer [REDACTED]
Schoolstraat 3
1759 GP CALLANTSOOG

Bezoekadres
Laan 19, 1741 EA Schagen
Postadres
Postbus 8, 1740 AA Schagen

Tel. (0224) 210 400
Fax (0224) 210 455
postbus8@schagen.nl
www.schagen.nl
@SchagenGemeente
f Gemeente Schagen

KVK 56838328
Bank NL72BNGH0285156748
BIC-code BNGHNL2G

Datum 10 juli 2020
Ons kenmerk O-19-0141
Contact de heer [REDACTED]
Onderwerp omgevingsvergunning
Bijlagen diversen
Afschrift [REDACTED]

Geachte heer [REDACTED]

Op 4 april 2019 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan voor het realiseren van een restaurant en kantoor op het perceel Dorpsplein 38, 1759 GN in Callantsoog, kadastraal bekend gemeente Callantsoog, sectie D, nummer 1792. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer O-19-0141.

Voor de realisering van het project heeft u de volgende activiteit aangevraagd:

- bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo).

Wij hebben, op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo, de volgende activiteit toegevoegd:

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

Besluit

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verlenen wij u de omgevingsvergunning voor het realiseren van een restaurant en kantoor. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

De overwegingen om de omgevingsvergunning te verlenen zijn als bijlage toegevoegd.

Inwerkingtreding vergunning

De omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Dit betekent dat u pas zes weken na de dag van ter inzage legging van dit besluit mag beginnen met de werkzaamheden. Dit staat in artikel 6.1, lid 2 onder b. van de Wabo.

Als tijdens de termijn voor het indienen van een beroepschrift bij de bevoegde rechter een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan, dan treedt dit besluit niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek is beslist.

Ontwerpbesluit en publicatie

Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben vanaf 20 december 2019 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De bekendmaking van het ontwerpbesluit hebben wij gepubliceerd op de website www.overheid.nl.

Gedurende de zes weken dat het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen zijn er drie zienswijzen ingediend. Iedere zienswijze is behandeld en meegenomen in het uiteindelijke besluit.

Voorschriften en aandachtspunten

Wij hebben aan de omgevingsvergunning aandachtspunten toegevoegd die vanuit wet- en regelgeving gelden. Daarnaast hebben wij aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden. Deze hebben wij als bijlage toegevoegd aan de omgevingsvergunning en dient u na te leven.

Nog in te dienen documenten

Voordat u met de werkzaamheden begint, moet u nog documenten indienen. U kunt pas beginnen als wij de aangeleverde documenten voor gezien hebben teruggestuurd of schriftelijk akkoord zijn met de aangeleverde documenten. De nog aan te leveren documenten zijn genoemd in bijlage II Voorschriften.

Betaling leges

Wij brengen leges in rekening voor het behandelen van uw aanvraag. U ontvangt hiervan een gespecificeerde aanslag.

Bijbehorende documenten

De onderstaande gewaarmerkte stukken en bijlagen maken onderdeel uit van de vergunning:

bijlage I Overwegingen;

bijlage II Voorschriften;

bijlage III Aandachtspunten;

1. aanvraagformulier, ingekomen 4 april 2019;
2. situatietekening, blad BA-002, ingekomen 18 juni 2019;
3. tekening bestaand toestand, blad BA-001, ingekomen 18 juni 2019;
4. tekening kelder nieuwe toestand, blad BA-003, ingekomen 18 juni 2019;
5. tekening begane grond nieuwe toestand, bad BA-004, ingekomen 4 juli 2019;
6. tekening verdieping nieuwe toestand, blad BA-005, ingekomen 18 juni 2019;
7. dakplattegrondtekening, blad BA-006, ingekomen 18 juni 2019;
8. tekening gevels nieuwe toestand, blad BA-007, ingekomen 18 juni 2019;
9. tekening doorsneden nieuwe toestand, blad BA-008, ingekomen 18 juni 2019;
10. detailboek, ingekomen 17 april 2019;
11. EPC-berekening, nummer 290387, ingekomen 25 juni 2019;
12. rapportage bouwbesluit, nummer 2190387, ingekomen 7 mei 2019;
13. rapportage brandveiligheid, nummer 2190387, ingekomen 18 juni 2019;
14. ruimtelijke onderbouwing, nummer 300.16.04.06.00, ingekomen 3 december 2019;
15. tussentijdse notitie vleermuizenonderzoek, nummer 300.16.04.06.00.02, ingekomen 3 december 2019;
16. berekening en tekening parkeren, blad BA-009, ingekomen 8 april 2019;
17. aeriusberekening bouwfase, ingekomen 26 mei 2020;
18. aeriusberekening gebruiksfase, ingekomen 26 mei 2020;
19. aeriusberekening gebruiksfase saldering, ingekomen 26 mei 2020;
20. rapport geluidsonderzoek geluidsbelasting terras, ingekomen 22 juni 2020.

Heeft u vragen?

Neemt u dan contact op via [REDACTED] of [REDACTED] Houd het zaaknummer bij de hand, zodat ik u sneller kan helpen.

Schagen, 10 juli 2020.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen

de heer [REDACTED]
casemanager Bouwzaken, afdeling Ruimte

Deze brief is digitaal ondertekend.

Beroep instellen

Bent u het niet eens met deze beslissing? Bent u een belanghebbende en heeft u zienswijzen ingediend? Dan kunt u binnen zes weken na de dag van ter inzage legging van dit besluit in beroep. U kunt in beroep gaan door een brief (beroepschrift) te sturen naar de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR, Haarlem. In uw brief vermeldt u in ieder geval de datum van uw brief, uw naam, adres, het besluit waartegen u beroep instelt en alle redenen waarom u in beroep gaat. Vergeet niet uw handtekening te zetten. Uw beroepschrift houdt niet de werking van het besluit tegen. Wilt u om spoedeisende redenen niet dat het besluit in werking treedt, dan kunt u tegelijk een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de Rechtbank Noord-Holland.

Bijlage I Overwegingen

Aan het besluit met zaaknummer O-19-0141 liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Algemeen

Procedure

Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan pas verleend kan worden nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Op 3 januari 2013 heeft de gemeenteraad categorieën gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Bor is vereist. De gemeenteraad heeft in dat besluit onder categorie B besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist voor onder andere het heroprichten van gebouwen en bouwwerken waarbij de bestaande situering wordt gewijzigd. Het betreft hier het slopen en opnieuw oprichten van een bedrijfspand op een gewijzigde situatie.

Volledigheid

Op 24 mei 2019 bent u door ons in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag compleet te maken. U heeft op 2 september 2019 de laatste ontbrekende aanvullende gegevens ingediend.

Uw aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van uw aanvraag op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom volledig en wij hebben deze in behandeling genomen. De indieningsvereisten staan in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken hebben met ingang van 20 december 2019 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn gediend door:

1. [REDACTED] en [REDACTED], woonachtig [REDACTED] te Callantsoog;
2. [REDACTED], woonachtig [REDACTED] te Callantsoog;
3. [REDACTED] van Heslinga Advocaten B.V., namens:
 - a. [REDACTED] woonachtig [REDACTED] te Callantsoog;
 - b. [REDACTED] eigenaar [REDACTED] te Callantsoog;
 - c. [REDACTED], eigenaar [REDACTED] te Callantsoog;
 - d. [REDACTED] eigenaar [REDACTED] te Callantsoog;
 - e. [REDACTED], gevestigd te Callantsoog,

De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding om het besluit tekstueel aan te passen. Het leidt echter niet tot het weigeren van de omgevingsvergunning.

De ingebrachte zienswijzen bevatten de volgende punten:

Zienswijze 1:

- a. De ingang van het restaurant staat gepland recht tegenover onze woonkamer/slaapkamer. De afstand bedraagt ongeveer 20 meter, de ervaren overlast zal daardoor toenemen.
- b. Visuele hinder ondervinden wij door de verlenging van het pand met een terras.
- c. Privacy wordt geschaad door meer inktijk o.a. doordat er een overstekend balkon wordt gecreëerd aan de Schoolstraatzijde.
- d. We vrezen meer hinder te ondervinden door lawaai, afval op straat, reclame-uitingen en parkeerdruk.

Reactie op zienswijze 1:

- a. In de VNG-brochure wordt voor een restaurant een richtafstand van 10 m aanbevolen tot geluidgevoelige objecten. De afstand van het restaurant en terras tot aan de woning van appellant bedraagt meer dan 10 meter. Voor het terras hebben wij door de aanvrager een akoestisch onderzoek laten uitvoeren (bijlage 20 van de bij het besluit behorende stukken). Uit het rapport blijkt dat de toegestane geluidswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer niet worden overschreden. Zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als het maximale geluidsniveau zijn lager dan de waarden die toegestaan zijn (op de gevels van gevoelige gebouwen, zoals woningen). De grenzen aan wat de inrichting mag produceren aan geluid worden dus niet overschreden.
- b. Gezien de afstand tot het terras en de centrumligging kan geen recht op vrij uitzicht worden geclaimd.
- c. De voorziene bebouwing van het balkon is op meer dan 10 meter (circa 12,5 meter) van de perceelsgrens van de woningen aan de Schoolstraat gesitueerd. Privacy aantasting op deze afstand is niet van dien aard dat dit onaanvaardbaar moet worden geacht.
- d. Dit is een handhavingspunt met betrekking tot overlast door lawaai, afval op straat en reclame-uitingen. Het parkeerterrein naast de Albert Heijn voorziet met 89 parkeerplaatsen aan de parkeerbehoefte van de Albert Heijn, de commerciële dienstverlening, de detailhandel en het restaurant, rekening houdend met het dubbelgebruik van dit parkeerterrein voor deze functies.

Zienswijze 2:

- a. Mijn woning bevindt zich ten zuiden van het perceel Dorpsplein 38, slechts gescheiden van dat perceel door een weg en met direct uitzicht op dat pand en de openbare grond voor dat perceel.
- b. De aangevraagde omgevingsvergunning door Van Vuure Beheer B.V. betreft het vervangend nieuw bouwen van een pand met de bestemming restaurant en kantoor.
- c. Het perceel Dorpsplein 38 betreft een hoofdgebouw binnen een gebouwencomplex dat tegen elkaar is aangebouwd.
- d. Voor het perceel Dorpsplein 38 e.o. gelden ten minste drie bestemmingsplannen die met betrekking tot het eigendom van de grond waarop gebouwd gaat worden en/of met betrekking tot de openbare grond aan de voorzijde waarop een permanent terras is gepland geen uitsluitel geven.
- e. Bij toetsing van de plannen voor Dorpsplein 38 aan het bestemmingsplan Schoolstraat 3 e.o. zijn verschillende onderdelen strijdig met de bestemmingsomschrijving 'gemengd'. Een restaurant valt niet in categorie 1 zoals genoemd in de bij de regels behorende bijlage 1 'Staat van horecatypen' en een terras valt niet onder de omschrijving behorende bij 'tuinen, erven en terreinen'.

- f. De plannen voor het perceel Dorpsplein 38 voldoen niet aan de bouwregels genoemd in het bestemmingsplan Schoolstraat 3 e.o. Zo overschrijdt het nieuw te bouwen gebouw het bouwvlak en overschrijdt de bouwhoogte de ter plaatse aangegeven maximum bouwhoogte van 6 meter.
- g. In de plannen voor het vervangend nieuw bouwen op het perceel Dorpsstraat 38 wordt niet onderbouwd hoe men omgaat met de onvermijdelijk toenemende verkeersdruk. Het laden en lossen van vrachtwagens die hun artikelen komen leveren moet volgens artikel 2.50.30 van de bouwverordening van de gemeente Schagen op eigen terrein gebeuren. Dat is volgens mij bij Dorpsplein 38 onmogelijk.
- h. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk geschiedt indien en alleen als op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Op en rond het Dorpsplein van Schagen zijn -getoetst aan 'nota parkeernormen Schagen 2016'- nu al onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Waar dat nieuwe restaurant per 100m² BVO 11 parkeerplaatsen gaat realiseren is onduidelijk.
- i. Door de realisatie van een permanent terras aan de westzijde van Dorpsplein 38 komen de daar aanwezige openbare fietsenstallingsmogelijkheden te vervallen. Waarschijnlijk is dat fietsers hun rijwielen tegen de gevels van omringende huizen gaan parkeren. Dus ook mijn huis. De kans op overlast en schade voor omwonenden neemt toe, maar nergens in de plannen vind ik terug hoe onze belangen zijn gewogen.
- j. Het toekennen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van de plannen voor Dorpsplein 38 is niet alleen onwenselijk omdat deze plannen strijdig zijn met het bestemmingsplan Schoolstraat 3 e.o., maar ook onwenselijk in het kader van de diversiteit in het centrum van Callantsoog. In de onmiddellijke omgeving van Dorpsplein 38 zijn al talloze horecabedrijven gevestigd. Nog een restaurant draagt bij aan een verdere verschraling van het MKB aanbod in het dorp en een versobering van de bestaansmogelijkheden van bestaande horecaondernemingen.
- k. Ten slotte wil ik u wijzen op de uitspraak van de Raad van State omtrent de stikstofproblematiek. De Raad stelt dat er geen toestemming wordt verleend voor activiteiten die extra stikstofuitstoot veroorzaken. Bekend is dat sloopwerkzaamheden en nieuwbouwactiviteiten -zelfs met het meest moderne materiaal en gereedschap- extra stikstofuitstoot veroorzaken. Daarbij komt dat de vestiging van een restaurant meer parkeerplaatsen vergt, dus meer verkeersbewegingen (en daar komt nog meer bevoorrading bij), dus meer stikstof. Een gunstige toetsing van de plannen voor het perceel Dorpsplein 38 door de Raad lijkt mij dan ook onhaalbaar.

Reactie op zienswijze 2:

- a. Dit is alleen een feitelijke constatering die door de indiener is gedaan. Voor een mogelijke inhoudelijke reactie verwijzen wij naar de reactie op zienswijze 1, onder a, b en c.
- b. Dit is alleen een feitelijke constatering. Uit de gegevens behorende bij de aanvraag blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor het realiseren van een restaurant in afwijking van het vigerend bestemmingsplan. Het kantoor is een passende functie binnen het bestemmingsplan. In de zienswijze worden geen argumenten genoemd waarom een restaurant niet toegestaan zou kunnen worden.
- c. Het gebouw is op zichzelf beoordeeld. Daarbij is geoordeeld dat het gebouw stedenbouwkundig aanvaardbaar is. In de onderbouwing wordt duidelijk aangegeven dat er sprake is van onderscheidende functies binnen het plangebied, binnen het bouwvlak is er een samengesteld gebouw en zijn ook andere functies en voorzieningen aanwezig en mogelijk.

- d. Het terras is gesitueerd op grond van de aanvrager zelf. Hoewel dit gedeelte van het perceel thans in gebruik is als openbaar toegankelijke ruimte, is er geen bezwaar dat deze ruimte wordt ingericht ten behoeve van een buitenterras. De aanvraag voorziet daarvoor in de vraag om in afwijking van het vigerend planologisch regime een terras ten behoeve van een restaurant te mogen aanleggen.
- e. Een restaurant valt onder horeca categorie 2. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat horeca passend is op deze locatie gelet op meerdere gemengde waaronder horecavoorzieningen in de buurt. Om die reden wordt voor het restaurant met bijbehorend terras afgeweken van het bestemmingsplan met artikel 2.12, onder 1, lid a, sub 3 van de Wabo (uitgebreide procedure).
- f. Om die reden wordt ook afgeweken van het bestemmingsplan met artikel 2.12, onder 1, lid a, sub 3 van de Wabo (uitgebreide procedure). In de zienswijze worden geen argumenten genoemd waarom een overschrijding van het bouwvlak en bouwhoogte niet wenselijk is.
- g. Het laden en lossen bij restaurants gebeurt over het algemeen met kleinere vrachtwagens. Deze kunnen, wanneer er plekken beschikbaar zijn, in de Schoolstraat parkeren. Hiervoor zijn de drie parkeerplaatsen naast het toekomstige restaurant erg geschikt.
- h. Het parkeerterrein naast de Albert Heijn voorziet met 89 parkeerplaatsen aan de parkeerbehoefte van de Albert Heijn, de commerciële dienstverlening, de detailhandel en het restaurant, rekening houdend met het dubbelgebruik van dit parkeerterrein voor deze functies.
- i. In het openbare gebied blijft nog voldoende ruimte genoeg over voor het plaatsen van de fietsenstalling. In nader overleg tussen de aanvrager en beheer openbaar gebied (OG) van de gemeente Schagen zal na vergunningverlening de fietsenstalling een nieuwe plaats krijgen. Het trottoir biedt hiervoor voldoende ruimte. De aanname dat fietsers hun rijwielen tegen de gevels van omringende woningen gaan neerzetten is daarmee ongegrond.
- j. Voor de functie 'horeca' biedt het bestaand bestemmingsplan vergelijkbare denkbare invullingen. Dat er sprake is van een ander gebruik en bouwkundige invulling neemt niet weg dat vergelijkbare invullingen, activiteiten dan wel mogelijkheden ter plaatse en in de directe omgeving van een dorpscentrum realistisch en passend te beschouwen zijn. Er worden in de zienswijze geen nieuwe informatie of perspectieven aangedragen waar in de overweging al niet naar gekeken is en/of die bij een ruimtelijke onderbouwing horen. Waar het gaat om eenvormigheid, daar hebben ondernemers met name een eigen verantwoordelijkheid om te zorgen voor voldoende onderscheidingsvermogen en aantrekkelijkheid. Het bestemmingsplan kan geen onderscheidingsvermogen afdwingen.
- k. De aanvrager heeft een aeriusberekening (bijlagen 17, 18 en 19 van de bij het besluit behorende stukken) laten opstellen voor de bouw-/sloofase en de gebruiksfase. In de stikstofberekening wordt voor de gebruiksfase gesaldeerd met betrekking tot de huidige situatie verkeer en verwarming gebouw versus de nieuwe situatie verkeer. De uitkomst na saldering is 0,00 mol/ha/jaar. Wij zijn van mening dat er bij een uitkomst van 0,00 mol/ha/jaar geen vergunning Wet natuurbescherming hoeft te worden aangevraagd. De berekende tijdelijke stikstofdepositie in de bouwfase is 0,03 mol/ha/jaar. Wij zijn van mening dat er geen significante effecten ontstaan bij een tijdelijke depositie (in aanlegfase) bij een depositie tot 0,5 mol/ha/jaar. Dit zijn dermate geringe deposities dat het evident is dat er geen significante gevolgen kunnen zijn. Er is dan ook geen passende beoordeling en vergunning op grond van de Wet natuurbescherming vereist.

Zienswijze 3:

- a. De appartementen Dorpsplein 42, 44 en 46 te Callantsoog bevinden zich allen direct naast het perceel Dorpsplein 38 waarop de ontwerpvergunning betrekking heeft. Zij worden op de bij de aanvraag behorende tekeningen aangeduid als "bestaande appartementen". Aan de andere zijde met slechts de straat ertussen bevindt zich het perceel Dorpsplein 34 in eigendom bij de heer [REDACTED]. [REDACTED] heeft direct zicht op het perceel Dorpsplein 38 alsmede de openbare grond voor dit perceel.
- b. Dorpsplein 38, waarop de ontwerpvergunning betrekking heeft, bevindt zich binnen de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan Schoolstraat 3 e.o. te Callantsoog zoals vastgesteld op februari 2018. Alle omliggende percelen bevinden zich in het plangebied van het bestemmingsplan Petten, 't Zand, Callantsoog, Grote Keten zoals op 28 september 2010 onherroepelijk werd. Alleen het perceel aan de achterzijde alwaar de Albert Heijn gevestigd is bevindt zich in hetzelfde bestemmingsplan als Dorpsplein 38. Tenslotte geldt voor de voorzijde voor het plein dat, wordt omgeven door de Dorpsstraat, het dorpsplein en de aangrenzende woningen, het bestemmingsplan Dorpsplein Callantsoog zoals op 29 mei 2012 werd vastgesteld. Er zijn derhalve meerdere bestemmingsplannen die voor deze locatie in de directe omgeving daarvan iets regelen. Onduidelijk is hoe de eigendom van de grond waarop gebouwd zou moeten worden alsmede de openbare grond daarvoor alwaar een permanent terras zou moeten komen is geregeld. Aangenomen moet worden dat deze grond thans het eigendom van de gemeente Schagen is en het niet vanzelfsprekend is dat deze grond wordt opgeofferd voor een terras en aan vergunningaanvrager zal worden verkocht.
- c. Ter plaatse wordt het bestaand pand volledig gesloopt en een nieuw pand geplaatst dat breder is en dieper steekt. Bovendien wordt aan de voorzijde en aan de zuidzijde rondom een balkon toegevoegd.
- d. Op de bouwtekeningen is aangegeven dat aan de zijde van de bestaande appartementen een uitgang wordt gerealiseerd vanuit de keuken. Verwacht mag worden dat in de tussenruimte tussen de bestaande appartementen en de nieuwbouw (rook)pauzes worden gehouden met alle daarbij behorende overlast (rook, geluidshinder en dergelijke). Bovendien wordt aan deze zijde een vetvangput voor de keuken ingetekend. Veracht mag worden dat ook dit voor stankoverlast voor de bestaande appartementen zal zorgdragen. Dit is voor cliënten absoluut onacceptabel.
- e. Van toepassing is het bestemmingsplan Parkeren vastgesteld in 2017. In dit bestemmingsplan, dat van toepassing is in nagenoeg het volledige grondgebied van de gemeente Schagen, is bepaald dat moet worden voldaan aan de nota Parkeernormen Schagen 2016 zoals op dat moment niet meer als zelfstandig toetsingskader kon gelden. Artikel 4.1 van het bestemmingsplan Parkeren bepaalt dat een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk slechts kan worden verleend indien in, op of onder het bouwwerk dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.
- f. Dubbel gebruik is volgens de nota Parkeernormen uitsluitend mogelijk wanneer een ontwikkeling meerdere verschillende functies kent waardoor parkeerplaatsen niet gelijktijdig gebruikt worden en voor meerdere functies kunnen worden ingezet. In de berekening die door de vergunningaanvrager is ingediend (berekening aantal benodigde parkeerplaatsen volgens: nota Parkeernormen Schagen 2016) wordt gesproken over dubbel gebruik en verwezen naar een detailhandel, een full service supermarkt naast de functies die worden toegevoegd zoals commerciële dienstverlening en een restaurant/grand café. Van dubbel gebruik met bestaande functies (waarbij het parkeerterrein nota bene is afgeschermd voor derden en dus uitsluitend ter beschikking staat aan de supermarkt zelf) kan op grond van het bestemmingsplan en de daarvan onderdeel gemaakte nota parkeernormen geen sprake zijn.

- g. Volgens de tekening is sprake van een BVO voor kantoorruimte van 114 m² in de kelder en van 17 m² op de begane grond (totaal 131 m²). Voor het restaurant geeft de tekening aan een BVO van 171 m² op de begane grond en 39 m² op kelderniveau, totaal 210 m² BVO voor horecafunctie. Op de eerste verdieping zou uitsluitend sprake zijn van kantoorruimte en een BVO van 202 m² aanwezig zijn. Zodoende komt de BVO voor kantoorruimte uit op 333 m².
- h. Volgens de parkeernota moet het gebied waarin het Dorpsplein en de Schoolstraat valt worden beschouwd als schil/overloopgebied. Voor kantoor (zonder baliefunctie) geldt een parkeernorm van 2,4 per 100 m² BVO, indien een baliefunctie aanwezig is geldt een parkeernorm van 3,0 per 100 m² BVO. Voor horeca, meer in het bijzonder voor een restaurant/grand café geldt een parkeernorm van 11 per 100 m² BVO. Voor kantoren (zonder baliefunctie) is het aantal benodigde parkeerplaatsen derhalve 8,0 met baliefunctie 10. Voor een restaurant/grand café is dit 24,2 Totaal derhalve 33 dan wel 35 parkeerplaatsen. Er is niet voorzien in de realisatie van een extra parkeerplaats, zeker niet op eigen terrein.
- i. Bij de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen dienen bestaande ontwikkelingen die buiten deze omgevingsvergunning vallen buiten beschouwing te blijven. Bij een beoordeling van dubbel gebruik kan dit niet worden meegenomen. Overigens is bij het aanwezigheidspercentage geen categorie horeca toegevoegd. Zelfs al zouden externe functies kunnen worden meegerekend dan is de rekensom getalsmatig al onjuist. Uitgaande van de eigen opgave zou sprake zijn van 100,3 parkeerplaatsen en dus (aangezien er altijd naar boven wordt afgerond) 101 plaatsen. Noch de berekening en tekening parkeren, noch de ruimtelijke onderbouwing, noch de vergunning zelf laat zien hoe het aantal benodigde parkeerplaatsen binnen deze ontwikkeling wordt gerealiseerd. Feitelijk stond het gebouw reeds lange tijd grotendeels leeg en werd er dus weinig of geen gebruik gemaakt van parkeervoorzieningen. Reeds daarom dient de vergunning niet verleend te worden. Het ontbreken van voldoende parkeervoorzieningen zal ertoe leiden dat de druk op de bestaande parkeerplaatsen ernstig wordt verhoogd terwijl dit nu reeds een regelmatig terugkerend probleem vormt.
- j. Ten aanzien van de parkeersituatie heeft de Raad van State in de uitspraak van 15 november 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:3106). overwogen dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming was met de goede ruimtelijke onderbouwing omdat de realisatie en instandhouding van parkeerplaatsen die nog nodig waren onvoldoende werd verzekerd. Op 9 mei 2018 heeft de Raad van State opnieuw beslist nadat het bestemmingsplan Schoolstraat 3 e.o. gewijzigd was vastgesteld en er voor gezorgd werd dat er voldoende parkeergelegenheid verzekerd is. In het bestemmingsplan zijn geen extra parkeerplaatsen opgenomen voor het toevoegen van een horecaetablisement op het perceel Dorpsplein 38.
- k. Uit het dossier, zoals aan deze ontwerp omgevingsvergunning ten grondslag wordt gelegd, volgt dat een gedeelte van de openbare ruimte zal worden opgeofferd ten faveure van een terrasfunctie voor het te realiseren nieuwe pand. Daarbij zullen de aldaar aanwezige openbare fietsenstallingsmogelijkheden komen te vervallen. Op geen enkele wijze blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing hoe dit verlies aan stallingsmogelijkheden voor fietsen wordt gecompenseerd.
- l. Bij de toetsing aan het bouwbesluit lijkt uitgegaan te zijn van het rechtens verkregen niveau. Dit zou betekenen dat niet volledig aan het bouwbesluit 2012 zou zijn voldaan maar gedeeltelijk ook aan het bouwbesluit 2003. Aangezien, zoals ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing, sprake is van volledige nieuwbouw kan van een rechtens verkregen niveau reeds daarom niet worden gesproken. De vraag is dan ook of in deze volledig wordt voldaan aan het toepasselijk bouwbesluit 2012.

- m. Zoals uit de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan Schoolstraat 3 e.o. reeds blijkt is ter plaatse reeds sprake van een enorm bouwvolume, zowel waar het de huidige locatie als de daarachter gerealiseerde supermarkt betreft. Er is geen enkele goede reden om deze ruime bouw mogelijkheden die recent, namelijk in 2018 zijn vastgesteld, nu alweer uit te breiden. Uit de verbeelding blijkt bovendien dat toentertijd is gekozen voor het in lijn houden van het pand Dorpsplein 38 met het naastgelegen appartementengebouw Dorpsplein 40 - 46. Dat is een logische stedenbouwkundige invulling en er is geen enkele goede reden om één van beide gebouwen verder naar voren uit te breiden. Dat wordt echter, mocht deze omgevingsgunning daadwerkelijk worden verleend, wel mogelijk gemaakt. Met het bestemmingsplan Schoolstraat 3 e.o. werd het appartementengebouw reeds omarmd, nu wordt dit eerder omsingeld.
- n. Het bestemmingsplan Schoolstraat 3 e.o. te Callantsoog heeft geleid tot de uitspraak van 15 november 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:3106). In deze uitspraak is ten aanzien van de bouwhoogte van Dorpsstraat 38 namens de gemeenteraad aangegeven dat een hogere bouwhoogte dan 6 meter niet wordt toegestaan. Het beroep werd nota bene op dit punt gegrond verklaard. Op 9 mei 2018 heeft de Raad van State opnieuw beslist nadat het bestemmingsplan Schoolstraat 3 e.o. gewijzigd was vastgesteld. De bouwhoogte voor Dorpsplein 38 is teruggebracht tot maximaal 6 meter.
- o. De gegeven motivering voor een hogere begane grond is onlogisch en onjuist. Gesteld wordt dat een hogere begane grond niet ongebruikelijk is in het centrum van dorpen. Hetgeen ter plaatse gebruikelijk is in de opeenvolgende bestemmingsplannen tot uitdrukking gebracht. Van een hogere "plint" en een daardoor noodzakelijke hogere bouwhoogte kan op grond van die motivatie geen sprake zijn. Juist omdat de locatie door het plein goed zichtbaar is is een hogere bouwhoogte ter plaatse niet wenselijk. Er wordt toe geredeneerd naar een hoger bouwwerk maar de daaraan ten grondslag gelegde argumentatie volstaat niet. Met deze motivering kan immers elk pand aan dit plein hoger worden gerealiseerd omdat de omliggende panden allen lager zouden zijn.
- p. Het overschrijden van het bouwvlak met 0,5 tot 1 meter aan de noordgevel is op geen enkele wijze te verantwoorden en komt ten nadele van de bebouwing op aangrenzende percelen. Het recent vastgestelde bestemmingsplan voorzag reeds in een afstemming met de achterliggende winkels en een verdere overschrijding is dan ook niet planologisch verantwoord.
- q. De keuze voor een balkon langs de west- en zuidkant van het gebouw levert een verdere onnodige overschrijding van het bouwvlak op. Dit balkon zal bovendien gedeeltelijk grenzen aan het perceel van de naastgelegen "bestaande appartementen" en de privacy op dit perceel verder aantasten. Tussen vergunningaanvrager en de eigenaar van de appartementen is daarover ook geen vooroverleg gevoerd. Zij worden nu met deze ontwikkeling geconfronteerd.
- r. Anders dan in de ruimte-onderbouwing wordt beschreven kan het pand niet worden beschouwd als een onderdeel van het complex met diverse voorzieningen. Kennelijk wordt toe geredeneerd naar een beperkte invulling van het complex als horecavoorziening, maar dat is niet juist. Het gebouw staat zelfstandig en de procedure ziet op deze locatie als zodanig.

- s. De aansluiting die in de motivering wordt gezocht bij het terras aan de andere zijde van het appartementengebouw is onlogisch en ongewenst. Beide terrassen hebben visueel geen aansluiting met elkaar en dus zal de beleving van beide terrassen ook niet als een eenheid zijn. Daarbij worden beide terrassen ook fysiek gescheiden door het perceel in eigendom van derden. De eigenaren van het appartementengebouw wensen niet omringd te worden door dergelijke terrassen gelet op de overlast die daarmee gepaard gaat. Tenslotte vindt ook met het restaurant aan die zijde overleg plaats om het terras terug te brengen tot acceptabele proporties. Een dergelijke discussie willen eigenaren van het appartementengebouw zoveel mogelijk voorkomen aan deze zijde.
- t. Wanneer, zoals wordt beschreven in de onderbouwing een semipermanente zonnescermconstructie wordt aangebracht is in feite sprake van een groter gebouw. Een dergelijke constructie wordt voorzien van afscheidingen rond het terras en als zodanig ontstaat een groter bouwwerk. Dit terras wordt verder naar voren geschoven en komt derhalve schuin voor het appartementengebouw enerzijds en voor de woning aan de overkant van de Schoolstraat anderzijds te liggen. Deze ontwikkeling is onacceptabel en stedenbouwkundig ongewenst.
- u. Op geen enkele wijze is de noodzaak voor een nieuwe horecavoorziening in Callantsoog, laat staan op deze locatie, aangetoond. Callantsoog wordt reeds gekenmerkt door een groot aantal horecabedrijven en bekend is dat het voor hen lastig is om het hoofd boven water te houden. Er is derhalve geen ruimte voor nog een grand café in het centrum van Callantsoog. Het ontbreekt aan onderzoeken waaruit blijkt dat in de huidige situatie deze ruimte wel aanwezig is en er niet toe zal leiden dat als gevolg hiervan bestaande etablissementen de deuren zullen moeten sluiten en leeg komen te staan.
- v. De locatie is bovendien niet geschikt omdat voor het noodzakelijke laden en lossen de ruimte (zeker op eigen terrein) ontbreekt. Juist omdat dit gebouw is ingebouwd en aan de voorzijde grenst aan openbaar gebied waar het laden en lossen zich niet laat verenigen met het normale gebruik, is laden en lossen een onoverkomelijk probleem. Artikel 2.50.30 van de bouwverordening van de gemeente Schagen neemt als uitgangspunt dat laden en lossen op eigen terrein moet plaatsvinden. Het constant bevoorraden van een restaurant vanaf de laad- en losplaats bij de Albert Heijn zal in de praktijk niet werken. Het kruispunt voor het te realiseren restaurant met terras is onoverzichtelijk en laden en lossen aldaar is niet alleen verboden maar zal bovendien ook tot gevaarlijke situaties aanleiding kunnen geven.
- w. Zoals bekend heeft de Raad van State op 29 mei 2019 twee belangrijke uitspraken over het PAS (programma aanpak stikstof) gedaan. Daarbij is geoordeeld dat er geen toestemming voor activiteiten kan worden verleend die extra stikstofuitstoot veroorzaken. Een dergelijke toestemming kan dan ook niet op de bestaande regelgeving (zoals het PAS) worden gebaseerd.
- x. In de ruimtelijke onderbouwing wordt op dit punt uitsluitend ingegaan op de nieuwbouw, maar niet op de sloop van het bestaande pand. Ook bij de sloop zal stikstofdepositie worden veroorzaakt. De motivering die de initiatiefnemer zelf in de ruimtelijke onderbouwing heeft laten opnemen volstaat niet en zal de toetsing bij de Raad van State niet kunnen doorstaan. De veronderstelling dat voornamelijk gebruik gemaakt wordt van meest moderne materieel en elektrisch gereedschap maakt niet dat stikstofdepositie is uitgesloten. Het blijft slechts bij algemene, niet onderbouwde en niet zeker gestelde veronderstellingen. Ten behoeve van de nieuwontwikkeling zullen bovendien meer parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd (de bestaande situatie is in ieder geval ontoereikend), hetgeen betekent dat er meer verkeersbewegingen samenhangen met deze nieuwe ontwikkeling en er dus extra stikstofdepositie moet worden aangenomen. Compensatie op dit punt is niet voorzien.

- y. De constructie met het terras is ingetekend en levert een gebouw op dat aan de voorzijde ongeveer 3 meter hoog zal zijn. Daarbij valt op dat het peil ook daar is doorgetrokken en een verhoging ten opzichte van het bestaande niveau oplevert. De tekening is op dit punt niet eenduidig.
- z. Op geen enkele wijze wordt duidelijk hoe de belangen van derden zijn afgewogen tegenover de belangen van direct betrokkenen en concurrerende horecaondernemers. De belangen van de indieners van deze zienswijze zijn duidelijk. Zij worden, voor zover wij woonachtig zijn dan wel de VvE vormen van het appartementengebouw, geconfronteerd met een ontwikkeling die niet alleen tot groter, hoger en volumineuzere bouw zal leiden maar bovendien meer inbreuk maakt op hun privacy doordat zichtvensters en/of een balkon worden toegevoegd die direct bij hen naar binnen zullen kijken. Daarbij wordt aan de voorzijde nu reeds een semi permanent terras voorzien dat schuin voor hun perceel zal lopen. Nota bene wordt gezocht naar aansluiting met het bestaande deels illegaal terras aan de andere zijde van het appartementengebouw. Dat op deze wijze het appartementengebouw wordt ingebouwd behoeft dan ook geen verdere uitleg. Het terras zal er daarnaast voor zorgen dat sprake zal zijn van geluidsoverlast, lichthinder en dergelijke.
- aa. Het verwijderen van bestaande fietsenstalling voor Dorpsstraat 38 zal onvermijdelijk betekenen dat fietsen elders worden geplaatst, bijvoorbeeld voor of tegen het appartementengebouw. Dit is een onacceptabele ontwikkeling waar de gemeente Schagen geen medewerking aan zou moeten verlenen. Eén van de door de gemeente Schagen te dienen belangen is immers juist dat er voldoende ruimte is voor fietsenstalling zodat waar mogelijk bewoners, toeristen en andere bezoekers van Callantsoog de fiets de voorkeur geven boven hun auto.
- bb. Het ontbreken van voldoende parkeervoorzieningen zal ertoe leiden dat de druk op de bestaande parkeerplaatsen ernstig wordt verhoogd terwijl dit nu reeds een regelmatig terugkerend probleem vormt.

Reactie op zienswijze 3:

- a. Dit is alleen een feitelijke constatering die door de indiener is gedaan. Er worden in de zienswijze geen informatie of perspectieven aangedragen waarom de ligging van het perceel Dorpsplein 38 ten opzichte van de andere percelen bezwaarlijk zou zijn.
- b. Het terras is gesitueerd op grond van de aanvrager zelf. Hoewel dit gedeelte van het perceel thans in gebruik is als openbaar toegankelijke ruimte, is er geen bezwaar dat deze ruimte wordt ingericht ten behoeve van een buitenterras. De aanvraag voorziet daarvoor in de vraag om in afwijking van het vigerend planologisch regime een terras ten behoeve van een restaurant te mogen aanleggen.
- c. Behoudens een te behouden gedeelte van de bestaande fundering, wordt het bestaande pand gesloopt. Er worden in de zienswijze geen informatie of perspectieven aangedragen waarom het nieuwe pand niet gebouwd zou kunnen worden zoals aangevraagd.
- d. Dit zijn aannames en verwachtingen. De mate van overlast wordt niet onderbouwd en zijn handhavingsaspecten en/of toestemmings- of meldingsaspecten die geregeld zijn in de milieuregeling.
- e. Het parkeerterrein naast de Albert Heijn voorziet met 89 parkeerplaatsen aan de parkeerbehoefte van de Albert Heijn, de commerciële dienstverlening, de detailhandel en het restaurant, rekening houdend met het dubbelgebruik van dit parkeerterrein voor deze functies.
- f. In de parkeerberekening wordt hiervan wel uitgegaan. Doordat de tekening met de parkeerplaats naast de Albert Heijn onderdeel is van het aantal berekende parkeerplaatsen, mogen deze worden meegeteld op grond van de nota Parkeernormen Schagen 2016. De nota regelt niet dat deze parkeerplaatsen zonder slagboom bereikbaar dienen te zijn.
- g. In de parkeerberekening wordt met deze aantallen gerekend.

- h. In de ruimtelijke onderbouwing staat over de kantoren het volgende: De eerste verdieping van het gebouw zal gebruikt worden voor kantoorruimte en bestaan uit drie kantoren, een berging, een pantry en toiletten. De kantoren zijn via een eigen entree aan de School- straat toegankelijk.' Uit deze omschrijving is niet met zekerheid op te maken of er wel of geen baliefunctie komt of kan komen. Voor de zekerheid is daarom gerekend met een kantoor met baliefunctie. Het totaal aantal m2 kantoor is 333m2, maar bestaand is al 312m2 aanwezig, voor het verschil van 21m2 zijn $(21/100 \times 3,0 = 0,63)$ parkeerplaatsen nodig + restaurant/ grand café $(210/100 \times 11 = 23,1)$ parkeerplaatsen nodig. Brengt het totaal op 23,73 parkeerplaats boven het bestaande aantal aanwezige parkeerplaatsen (oude situatie). Deze parkeerplaatsen worden aangewezen op het totale parkeerterrein van de Albert Heijn.
- i. Het parkeerterrein naast de Albert Heijn voorziet met 89 parkeerplaatsen aan de parkeerbehoefte van de Albert Heijn, de commerciële dienstverlening, de detailhandel en het restaurant, rekening houdend met het dubbelgebruik van dit parkeerterrein voor deze functies. De parkeernota hanteert een termijn van 5 jaar voordat er geen rekening meer hoeft te worden met de bestaande parkeerplaatsen. De aanvrager heeft verklaard dat het bestaande gebouw in de afgelopen 5 jaar geheel of gedeeltelijk in gebruik is geweest.
- j. Zie beantwoording van het vorige punt.
- k. In het openbare gebied blijft nog voldoende ruimte genoeg over voor het plaatsen van de fietsenstalling. In nader overleg tussen de aanvrager en beheer openbaar gebied (OG) van de gemeente Schagen zal na vergunningverlening de fietsenstalling een nieuwe plaats krijgen. Het trottoir biedt hiervoor voldoende ruimte.
- l. Op basis van de toelichting van het Bouwbesluit 2012, wordt onder het geheel vernieuwen van een bouwwerk verstaan het slopen tot op de fundering en het daarna weer opbouwen, waarbij er mag worden afgeweken van de bestaande maatvoering. Bij dit bouwplan hebben wij geïnterpreteerd dat dit bouwplan valt onder het begrip van het geheel vernieuwen (vervangende nieuwbouw) van een bouwwerk, daar bij de bouwmuur van het nieuwe pand, die aansluit op de bestaande bebouwing van het naastgelegen gebouw, voor de draagconstructie gebruikt wordt gemaakt van de bestaande funderingsbalk. Het Bouwbesluit 2012 bepaalt bij het geheel vernieuwen van een bouwwerk, wanneer het niveau nieuwbouw, het van rechtens verkregen niveau of het niveau bestaande bouw van toepassing is. Behalve de hoogte van de vloerafscheiding van het balkon en de vide op de 1ste verdieping van het kantoor (van rechtens verkregen niveau), is het aannemelijk gemaakt dat het bouwplan verder voldoet aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2012.
- m. Het betreft het dichter bouwen naar de noordelijk gelegen bebouwing. In de bestaande situatie is die afstand ca. 4 meter en wordt ca. 3 meter. Het betreft vervangende nieuwbouw met een breedte van 15 meter en heeft een vergelijkbare omvang als het noordelijk (naastgelegen) gebouw van ca. 16 meter breed. De overschrijding wordt ingegeven door de positionering van de hoofdmassa in lijn met de achterliggende winkels te verplaatsen, daarmee ontstaat een betere samenhang tussen de bouwmassa's aan de Schoolstraat, tussen de bouwmassa's aan het Dorpsplein en blijft het onderscheid nog voldoende gewaarborgd. De hoofdmassa blijft verder in een vergelijkbare voorgevelrooilijn Als zodanig is er geen sprake van een aantasting van het straatbeeld aan de Dorpsweg en van het bebouwingsbeeld langs de Schoolstraat. Een afwijking is daarmee stedenbouwkundig gezien acceptabel. Er is overigens niet gekozen voor het in lijn houden van het pand aan de Dorpsplein 38 met het naastgelegen appartementengebouw Dorpsplein 40 – 60 bij het opstellen van het bestemmingsplan.
- n. Het bouwplan geeft een andere invulling van de plint dan waar het bestemmingsplan op instak. De gevraagde bouwhoogte wijkt tevens af van de uitspraak (geen 9 meter). Mede gelet op hogere bouwhoogte van het pand 40-46 ten noorden en in het verlengde van het volume van dorpsplein 38 is het niet onevenredig om een afwijking van ca. 10% toe te staan.

De afwijking is ondergeschikt en stedenbouwkundig is het wenselijk om aan deze pleinzijde te voorzien in de voorgestelde hoogte van het bouwplan.

- o. Wij beoordelen het onderhavig plan op zijn eigen ruimtelijke merites en achten dit plan in het belang van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Bovendien is de overschrijding van de bouwhoogte zeer beperkt (plaatselijk maximaal circa 1,07 meter overschrijding). Verder zijn in het bestemmingsplan zijn geen bouwhoogtes voor de eerste bouwlaag opgegeven. Het bouwplan geeft een andere invulling van de plint dan waar het bestemmingsplan op instak. De gevraagde bouwhoogte wijkt tevens af van de uitspraak (geen 9 meter). Mede gelet op hogere bouwhoogte van het pand 40-46 ten noorden en in het verlengde van het volume van dorpsplein 38 is het niet onevenredig om een afwijking van ca. 10% toe te staan. De afwijking is ondergeschikt en stedenbouwkundig is het wenselijk om aan deze pleinzijde te voorzien in de voorgestelde hoogte van het bouwplan. De noodzakelijke hoogte volgt uit architectonische en bouwkundige overwegingen en normen (er dient onder andere rekening te worden gehouden met de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012, benodigde hoogtes ten behoeve van installatieruimte onder de verdiepingsvloer).
- p. Deze stelling is niet nader onderbouwd. Zie ook de voorgaande reactie onder l.
- q. In artikel 5:50 lid 1 BW is het volgende bepaald: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben voor zover deze op dit erf uitzicht geven." De afstand van twee meter wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste muur naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn van het erf of de muur. De minimale afstand van het te bouwen gebouw tot het naastgelegen appartementengebouw bedraagt minimaal 2,812 meter. De afstand van het bouwen gebouw tot aan de noordelijke perceelgrens bedraagt minimaal 2 meter (ca. 2,2 meter). De afstand van het te bouwen gebouw tot de westelijke perceelsgrens bedraagt minimaal 3,6 meter. De afstand van het te bouwen gebouw tot de zuidelijke perceelgrens is minimaal ca. 1,8 meter, waarbij de afstand tot de perceelgrens van de woningen aan de Schoolstraat echter meer dan 10 meter is. De afstanden zijn van dien aard dat dit niet onaanvaardbaar moet worden geacht. Er is dan ook geen sprake van een strijd met de privacyregels. Aanspraak op privacy is per definitie beperkt van een woning in een woonkern. Dat er geen vooroverleg is geweest is geen planologisch argument. Vooroverleg kan wenselijk zijn vanuit burenschap maar is nog geen verplichting waar verwachtingen aan ontleend mogen worden.
- r. Het gebouw is op zichzelf beoordeeld. Daarbij is geoordeeld dat het gebouw stedenbouwkundig aanvaardbaar is. In de ruimtelijke onderbouwing wordt duidelijk aangegeven dat er sprake is van onderscheidende functies binnen het plangebied, binnen het bouwvlak is er een samengesteld gebouw en zijn ook andere functies en voorzieningen aanwezig en mogelijk.
- s. De zienswijze is gericht op gebruiksmogelijkheden en mogelijke overlast door een publiek dat zich gelet op de functies al in de omgeving bevindt. In welke mate overlast plaatsvindt wordt niet onderbouwd. Verder is overlast door publiek een handhavingspunt.

- t. Volgens jurisprudentie (nr. 200506615/1) is een overdekt terras een uitbreiding van het hoofdgebouw volgens de definitie van het begrip 'gebouw' in de Woningwet: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. In tegenstelling tot bovengenoemde jurisprudentie is hier geen sprake van gesloten wanden (glazen afscherming o.i.d.) en heeft het terras een zonnenscherm dat geopend en gesloten kan worden. Er is hier sprake van een bouwwerk geen gebouw zijnde vanwege de constructie. Een deel (ca. 2,70meter) van het overdekte terras is gelegen buiten de bestemming "gemengd" op de bestemming "verkeer – verblijfsgebied". Dit is strijdig met de bestemming vanwege de doeleindenomschrijving en bouwregels. Er wordt daarom ook afgeweken van de bouwregels en gebruiksregels van de bestemming "verkeer – verblijfsgebied" alsmede de bestemming "gemengd".
- u. Van leegstand zou sprake kunnen zijn ingeval van overaanbod. De concrete invulling en exploitatiebaarheid wordt door marktwerking bepaald.
- v. Het laden en lossen bij restaurants gebeurt over het algemeen met kleinere vrachtwagens. Deze kunnen, wanneer er plekken beschikbaar zijn, in de Schoolstraat parkeren. Hiervoor zijn de drie parkeerplaatsen naast het toekomstige restaurant erg geschikt.
- w. De aanvrager heeft een aeriusberekening (bijlagen 17, 18 en 19 van de bij het besluit behorende stukken) laten opstellen voor de bouw-/sloophase en de gebruiksfase. In de stikstofberekening wordt voor de gebruiksfase gesaldeerd met betrekking tot de huidige situatie verkeer en verwarming gebouw versus de nieuwe situatie verkeer. De uitkomst na saldering is 0,00 mol/ha/jaar. Wij zijn van mening dat er bij een uitkomst van 0,00 mol/ha/jaar geen vergunning Wet natuurbescherming hoeft te worden aangevraagd. De berekende tijdelijke stikstofdepositie in de bouwfase is 0,03 mol/ha/jaar. Wij zijn van mening dat er geen significante effecten ontstaan bij een tijdelijke depositie (in aanlegfase) bij een depositie tot 0,5 mol/ha/jaar. Dit zijn dermate geringe deposities dat het evident is dat er geen significante gevolgen kunnen zijn. Er is dan ook geen passende beoordeling en vergunning op grond van de Wet natuurbescherming vereist.
- x. Zie de beantwoording bij het vorig punt.
- y. Het bestratingsniveau en het terras zullen na vergunningverlening nader worden uitgewerkt. De zienswijze is verder niet onderbouwd met wat het bezwaar is.
- z. De zienswijze betreft een samenvatting van de eerdere punten waarop een reactie is gegeven. Het punt met betrekking tot overlast is een aanname en verwachting. Mate van overlast wordt niet onderbouwd en zijn handhavingsaspecten en/of toestemmings- of meldingsaspecten die geregeld zijn in de milieuregeling.
- aa. In het openbare gebied blijft nog voldoende ruimte genoeg over voor het plaatsen van de fietsenstalling. In nader overleg tussen de aanvrager en beheer openbaar gebied (OG) van de gemeente Schagen zal na vergunningverlening de fietsenstalling een nieuwe plaats krijgen. Het trottoir biedt hiervoor voldoende ruimte. De aanname dat fietsers hun rijwielen tegen de gevel van het appartementengebouw gaan neerzetten is daarmee ongegrond.
- bb. Het parkeerterrein naast de Albert Heijn voorziet met 89 parkeerplaatsen aan de parkeerbehoefte van de Albert Heijn, de commerciële dienstverlening, de detailhandel en het restaurant, rekening houdend met het dubbelgebruik van dit parkeerterrein voor deze functies.

Publicatie

De bekendmaking van de aanvraag is op 9 april 2019 gepubliceerd op de website www.overheid.nl.
De bekendmaking van het besluit wordt ook door ons gepubliceerd op de website www.overheid.nl.

Activiteit bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a en artikel 2.10 Wabo)

Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening Schagen 2017

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens maken aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Schagen 2017.

Bodem

Volgens artikel 2.4.1 van de Bouwverordening Schagen 2017 mag een bouwwerk, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven, niet worden gebouwd op een zodanig verontreinigde bodem, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.

Omdat eerst het bestaande pand dient te worden gesloopt, voordat een verkennend bodemonderzoek kan worden uitgevoerd, is een voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning dat het verkennend bodemonderzoek na vergunningverlening mag worden uitgevoerd.

Bij de bouw vrijkomende grond die men niet op de locatie zelf kwijt kan moet aanvullend worden onderzocht conform het Besluit bodemkwaliteit of aan een erkend verwerker worden aangeboden.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, ligt in de bestemmingsplannen "Schoolstraat 3 e.o. te Callantsoog" en "Parkeren" en heeft de enkelbestemmingen "Gemengd" en "Verkeer – Verblijfsgebied" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3".

De aanvraag past niet binnen de bij de enkelbestemming "Gemengd" behorende planregels. Concreet is het gevraagde in strijd met:

- artikel 3.1, onder b, waarin is bepaald dat een horecavoorziening alleen als ondergeschikte functie is toegestaan. De restaurantfunctie is niet ondergeschikt;
- artikel 3.1, onder k, waarin is bepaald dat erven en terreinen ten dienste dienen te staan van de toegestane gebruiksbestemmingen. Een terras voor het restaurant is niet ten dienste van een toegestane gebruiksbestemming;
- artikel 3.2.1, onder a en b, waarin is bepaald dat gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd dienen te worden en de bouwhoogte niet meer mag zijn dan 6 meter. Het gebouw steekt aan de noordgevel circa een 0,5 tot 1,0 meter door de bouwgrens heen en heeft een bouwhoogte van circa 6,7 meter;
- artikel 4.1, waarin het gebruik als terras niet is opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

Afwijking van de regels is mogelijk. De overwegingen om af te wijken vindt u verderop onder de kop "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening".

Welstand

Op 22 mei 2019 is uw aanvraag beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit Schagen. De commissie heeft geoordeeld dat uw aanvraag zowel op zichzelf staand als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12 Wabo)

Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan uw project. Dit kunnen wij doen met gebruik van artikel 2.12, lid 1, onder a onder 3° (Wabo). Onze overwegingen hiervoor worden hieronder nader gemotiveerd:

Het college is op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan op het moment dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat. Het besluit is gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende en/of nageleverde stukken is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en zijn wij bereid medewerking te verlenen aan het gevraagde plan.

Bijlage II Voorschriften

De volgende voorschriften hebben wij aan de omgevingsvergunning verbonden:

Bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a en artikel 2.10 Wabo)

- Voor start van de werkzaamheden moet u de volgende documenten aanleveren. Er kan niet eerder gestart worden, dan nadat de gemeente akkoord heeft gegeven op de bescheiden.
 - Uiterlijk drie weken voor start van de werkzaamheden de constructieve gegevens met betrekking tot:
 - belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit);
 - de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie of het constructie principe betreft.
 - Een uitwerkingstekening van het terras met het bestratingsniveau en aansluiting op de bestrating van het openbaar gebied.
 - Een bodemonderzoek. Dat betekent dat eerst een vooronderzoek conform NEN 5725 moet worden uitgevoerd. Het bodemonderzoek zelf moet conform NEN 5740 worden uitgevoerd. Als uit het vooronderzoek blijkt dat er een redelijk vermoeden van asbestverontreiniging is moet er een asbestonderzoek volgens de NEN 5707 worden uitgevoerd. Het rapport met de bevindingen van het onderzoek legt u ter goedkeuring aan ons voor. Voordat mag worden begonnen met de werkzaamheden moet het rapport door ons zijn goedgekeurd.
 - Een bouwveiligheidsplan als bedoelt in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.
 - U moet ten minste vier weken voor u het bouwwerk in gebruik neemt bij ons een Programma van Eisen (PvE) en bijbehorende tekeningen van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallaties aanleveren (inclusief ontruimingsplan). U mag het gebouw pas in gebruik nemen als het PvE door ons is getoetst en akkoord is bevonden.
- Tenminste twee dagen voordat de heiwerkzaamheden worden uitgevoerd en gestart wordt met het betonstorten dient u dit bij Toezicht en Handhaving te melden. Zij zijn te bereiken via telefoonnummer (0224) 210 400 of via toezicht@schagen.nl. Zonder toestemming van Toezicht en Handhaving mag u niet beginnen met de werkzaamheden.
- U dient ten minste 14 dagen voor start van de werkzaamheden én uiterlijk 3 weken na verzenddatum van deze vergunning contact op met de heer [REDACTED] van de afdeling Openbaar Gebied voor een aansluiting op het gemeentelijk riool. De heer [REDACTED] is te bereiken via (0224) 210 400.
- Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dienen de voertuigen en machines te worden gebruikt zoals opgegeven in de AERIUS-berekening.

Bijlage III Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten behoren bij het besluit met zaaknummer O-19-0141:

Algemeen

- Om beschadiging van kabels en leidingen en ongelukken te voorkomen dient u, ook bij het eventueel plaatsen van een informatiebord contact op te nemen met het KLIC (Kabels en Leidingen Informatie Centrum), telefoon 0800-0080.
- Wij wijzen u erop dat als de bij de bouw vrijkomende grond en/of puin van het betreffende bouwperceel wordt afgevoerd deze aanvullend moet worden onderzocht conform het Besluit bodemkwaliteit of aan een erkende verwerker moet worden aangeboden.
- Wij zijn een zogenaamde "Moor" gemeente. Dit houdt in dat bij (graaf)werkzaamheden in de openbare ruimte, de aannemer of grondroerder een aanvraag moet doen in Moor. Moor is te bereiken via www.moorwerkt.nl.
- Het plaatsen van voorwerpen op of aan de weg is niet toegestaan zonder toestemming. Dit soort werkzaamheden dienen in overleg met de gemeente Schagen te worden uitgevoerd. Neemt u hiervoor voor aanvang van de werkzaamheden contact op met de heer [REDACTED] van de afdeling Openbaar Gebied, [REDACTED].
- In het burgerlijk wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Aandachtspunten uit de wet- en regelgeving

- U bent verplicht te bouwen volgens de bepalingen uit de Bouwverordening Schagen 2017 gemeente Schagen en het Bouwbesluit 2012.
- U dient tenminste vier weken voorafgaand aan het geplande gebruik een melding brandveilig gebruik te hebben ingediend bij het bevoegd gezag op grond van het Bouwbesluit 2012.
- Op het bouwterrein moet deze omgevingsvergunning inclusief bijlagen aanwezig zijn. Op verzoek van Toezicht en Handhaving moeten deze ter inzage worden gegeven.
- Voor het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (plaatsbepaling) en het peil dient u contact op te nemen met Toezicht en Handhaving van de gemeente Schagen. Zij zijn te bereiken via telefoonnummer (0224) 210 400 of via toezicht@schagen.nl. Zonder toestemming van Toezicht en Handhaving mag u niet beginnen met de werkzaamheden.
- Tenminste twee werkdagen voordat u start met de werkzaamheden dient u Toezicht en Handhaving hiervan in kennis te stellen via toezicht@schagen.nl.

- Op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend, dient u dit te melden bij Toezicht en Handhaving. Zij zijn te bereiken via telefoonnummer (0224) 210 400 of via toezicht@schagen.nl. Het is verboden het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen als het bouwwerk niet gereed is gemeld bij Toezicht en Handhaving.
- Wij kunnen besluiten de verleende omgevingsvergunning in te trekken indien u niet binnen 26 weken, na de dag waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, begint met het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden.
- Het bouwterrein moet tijdens de werkzaamheden op een doeltreffende wijze afgescheiden worden van de weg en/of het aangrenzende terrein.
- Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt.
- U dient zorg te dragen voor voldoende bescherming van de openbare ruimte ter hoogte van de werkzaamheden. Het straatwerk kan ontlast worden door het leggen van rijplaten. Eventuele schade, die tijdens de uitvoering van het werk wordt veroorzaakt aan de openbare ruimte, wordt door de gemeente hersteld en komt voor rekening van de vergunninghouder.
- Het is mogelijk dat u voor bepaalde activiteiten, waarvoor u geen omgevingsvergunning nodig heeft, toestemming moet vragen bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Een vergunningcheck kunt u uitvoeren op www.omgevingsloket.nl.