



Omgevingsvergunning Nijverheidsstraat / Dorpen

Zaaknummer: WABO-11-126

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen hebben op 28 september 2011 van St. Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie, [REDACTED] een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 18 sociale huurwoningen op de locatie Nijverheidsstraat 8 tot en met 42 (even) te Schagen en het afwijken van het voor genoemde locatie geldende bestemmingsplan Centrum 1979. De locatie is kadastraal bekend gemeente Schagen, sectie C, nummers 1960, 1961 en 1994. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO-11-126

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.1, lid 1, onder c jo artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan het hierin bepaalde en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de artikelen 2.1, 2.10 en 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. het gedeeltelijk gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
2. Het bouwen van 18 sociale huurwoningen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Voorschriften en overwegingen

Met betrekking tot de op het besluit van toepassing zijnde voorschriften en de aan het besluit ten grondslag liggende overwegingen wordt verwezen naar bladzijde 5 t/m 9 van de vergunning.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

1. aanvraagformulier omgevingsvergunning met datum ontvangst 28 september 2011

2. Bouwtekening nummer BA-R-01, BA-R-02, BA-R-03, BA-R-04, BA-R-05, BA-W-01, BA-W-02, BA-W-03, BA-W-04, BA-W-05, BA-CV-01, BA-CV-02, BA-CV-03, BA-CV-04, BA-CV-05, BA-E-01, BA-E-02, BA-E-03, BA-E-04, BA-E-05, S-01, V-01, V-02 allen met datum van inkomst 28 september 2011

D00ba t/m D16ba, D18ba t/m D26ba t/m D36ba, D38ba t/m D46ba, BA-W-01 t/m BA-W-05, EP_totaal_BA_26-08-11, Ventilatiebalans_totaal_BA_26-08-11, Akoestisch_onderzoek, Ruimtelijke_onderbouwing_Nijverheidsstraat_27-09-11, Vooronderzoek_bodem, Watertoets, Bijlage_toetsrapport_vb, Bijlage_toetsrapport, Bijlage_type_A_Daglicht, Bijlage_type_A_OPP, Bijlage_type_B_daglicht, Bijlage_type_B_OPP, Bijlage_type_C_daglicht, Bijlage_type_C_OPP, Bijlage_type_D_daglicht, Bijlage_type_D_OPP, Bijlage_type_E_daglicht, Bijlage_type_E_OPP, Bijlage_type_F_daglicht, Bijlage_type_F_OPP allen met datum 28 september 2011. D04ba__Voorgevel__Zijgevel_Blok_A, D06ba__Doorsneden_Blok_A, D07ba__Detail_05, D07ba__Detail_14, D14ba__Voorgevel__Zijgevel_Blok_B, D16ba__Doorsneden_Blok_B, D24ba__Voorgevel__Zijgevel_Blok_C, D26ba__Doorsneden_Blok_C, D34ba__Voorgevel__Zijgevel_Blok_D, D36ba__Doorsneden_Blok_D allen met datum 5 oktober 2011.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

1. gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
 - 1°. belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - 2°. de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie. Indien de aanvraag betrekking heeft op de wijziging of uitbreiding van een bestaand bouwwerk blijkt uit de aangeleverde gegevens tevens wat de opbouw van de bestaande constructie is (tekeningen en berekeningen) en wat de toegepaste materialen zijn;
2. een schriftelijke toelichting op het ontwerp van de constructies, waaruit met name blijkt:
 - 1°. de aangehouden belastingen en belastingcombinaties;
 - 2°. de constructieve samenhang;
 - 3°. het stabiliteitsprincipe;
 - 4°. de omschrijving van de hoofddraagconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan;
3. kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen als bedoeld in paragraaf 1.4 van het Bouwbesluit 2003, en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid als bedoeld in artikel 1.5 van het Bouwbesluit 2003; 8. bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats met de volgende onderdelen:
 - 1° een of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt:
 - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen,

- bouwwerken e.d.;
 - de situering van het bouwwerk;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- 2° gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
- 3° indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel:
- de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
- 4° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
4. een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem, na sloop van de bestaande woningen, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.

Schagen, 22 mei 2012
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Schagen,
interim secretaris,



Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep worden ingesteld bij de rechtbank Alkmaar door:

- Belanghebbende die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking.

- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerp beschikking.
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking.
- Degenen die beroep willen instellen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.

Op grond van het bepaalde in artikel 6:5 Awb wordt het beroepschrift ondertekend en bevat het tenminste:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het is gericht;
- de gronden van het beroep.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Het instellen van beroep is niet voldoende om ook de werking van het bestreden besluit op te schorten in afwachting van de uitspraak. Om dat te bereiken kan nadat beroep is ingesteld aan de voorzieningenrechter van de rechtbank worden verzocht om een voorlopige voorziening te treffen. Een dergelijk verzoek kan gehonoreerd worden indien onverwijlde spoed – mede gelet op de betrokken belangen – dat vereist. Overeenkomstig artikel 6.1, derde lid Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt nadat het verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, de werking van het besluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist. Het verzoek kan worden geadresseerd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Alkmaar, sector Bestuursrecht, Postbus 251, 1800 BG Alkmaar

Crisis- en herstelwet

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat u in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden u aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 28 september 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van:

St. Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie, [REDACTED]

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: de bouw van 18 sociale huurwoningen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo).

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo)

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlagen zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 10 november 2011. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 15 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussen 22 maart 2012 en 2 mei 2012 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

De Welstandscommissie Noordhollands Noorderkwartier

en het volgende advies ontvangen:

Op 23 november 2011 is de Welstandscommissie Noordhollands Noorderkwartier akkoord gegaan met het bouwwerk en op basis hiervan wordt geoordeeld, dat het onderhavige bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Bij besluit van 14 december 2010, in werking getreden 23 december 2010 heeft de raad van de Gemeente Schagen bepaald dat er in bepaalde categorieën van gevallen geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is. Deze aanvraag wordt aangemerkt als een door de raad aangegeven geval waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is.

Het plan voldoet namelijk aan de volgende voorwaarde:

- i. de aangevraagde activiteiten zijn niet strijdig met een door de gemeenteraad vastgestelde vigerende structuurvisie;
- ii. de aangevraagde activiteiten zijn niet strijdig met de Provinciale structuurvisie;
- iii. de aangevraagde activiteiten zijn niet strijdig met de Provinciale ruimtelijke verordening (Prv).

Bovendien is het plan opgenomen in het bestemmingsplan "Centrum".

Voorschriften en overwegingen bij de activiteit: Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo).

De onderstaande voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning met zaaknummer WABO-11-126, voor het plan om 18 sociale huurwoningen te realiseren op het perceel Nijverheidsstraat 8 tot en met 42 (even) te Schagen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2003;
- Algemene voorwaarden omgevingsvergunning met de activiteit bouwen.
- Voor aanvang van de werkzaamheden moeten gegevens worden verstrekt, aan Afdeling Ruimte, van het Bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats.
- Met de bouwwerkzaamheden mag niet worden gestart, tenzij uit een te overleggen aanvullend bodemonderzoeksrapport blijkt dat, onder verwijzing naar artikel 2.4.1 van de bouwverordening, er niet zal worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.
- De nog in te dienen bescheiden zoals genoemd dienen binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden overgelegd.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben burgemeester en wethouders met betrekking tot deze activiteit het volgende overwogen;

Bouwbesluit 2003

Aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en bepalingen uit het Bouwbesluit 2003.

Gemeentelijke bouwverordening

Bodem

Ingevolge artikel 2.4.1 van de bouwverordening mag een omgevingsvergunning plichtig bouwwerk, dat de grond raakt of waarvan het bestaande niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd en 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. Uit het onderzoek behorende bij de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de grond geschikt is voor het voorgestane gebruik.

Redelijke eisen van welstand

De Welstandscommissie Noordhollands Noorderkwartier is op 23 november 2011 akkoord gegaan met het bouwwerk en op basis hiervan wordt geoordeeld, dat het onderhavige bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Parkeren

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven op welke wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte die het plan genereert. Op basis van die gegevens kan worden geconstateerd dat wordt voldaan aan het benodigd aantal parkeerplaatsen

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het bouwwerk geldt het bestemmingsplan "Centrum 1979", met de bestemming eengezinshuizen, groenvoorziening en tuin en erven. Het bouwwerk is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat de voorgenomen ontwikkeling afwijkt in goothoogte, nokhoogte, dakhellingen, bouwvlak, voorgevelrooilijn en het aantal wooneenheden. Het bouwwerk mag in verband met deze strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet zondermeer worden gerealiseerd.

Voorschriften en overwegingen bij de activiteit: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan *(artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo)*

De onderstaande voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer WABO-11-126, verleend op 22 mei 2012 aan St. Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie voor het bouwen van 18 sociale huurwoningen op het perceel Nijverheidsstraat 8 tot en met 42 (even) te Schagen.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Op grond van artikel 2.3 van de Wabo is het niet toegestaan dat wordt gebouwd en gebruik wordt gemaakt van gronden in afwijking van deze omgevingsvergunning. Dit betekent dat niet eerder mag worden overgegaan tot het gewijzigd uitvoeren van onderhavig bouwplan dan nadat ons college, naar aanleiding van een schriftelijk verzoek daartoe, een wijzigingsvergunning heeft verleend. Wordt er zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwd en gebruik gemaakt van gronden of bouwwerken dan zal de gemeente overgaan tot stillegging van de bouwwerkzaamheden.
2. Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient (vanwege) de aanvrager bij werkzaamheden zorg te worden gedragen voor een goede afscherming van de te handhaven bomen. Voor zowel waardevolle als behoudenswaardig aangemerkte bomen dient een adequate voorziening te worden getroffen die zowel kroon, als stam, als ondergrond beschermd.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben burgemeester en wethouders met betrekking tot deze activiteit het volgende overwogen;

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het bouwwerk geldt het bestemmingsplan Centrum 1979, met de bestemming eensgezinshuizen, groenvoorziening en tuin en erven. Het bouwwerk is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat de voorgenomen ontwikkeling afwijkt in goothoogte, nokhoogte, dakhellingen, bouwvlak, voorgevelrooilijn en het aantal wooneenheden. Het bouwwerk mag in verband met deze strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet zondermeer worden gerealiseerd.

Toekomstig planologisch kader/ruimtelijke onderbouwing

Ter vervanging van de huidige woningen, die technisch en functioneel verouderd zijn, komen er 18 nieuwe woningen. Met het plan wordt de ruimtelijke kwaliteit in het projectgebied verbeterd en de ruimtelijke kwaliteit van het aangrenzende stationsplein enerzijds en het oude lint anderzijds maximaal benut. Bestaande informele routes en zichtlijnen worden subtiel in het plan opgenomen.

Bovendien is het project in het ontwerp bestemmingsplan "Centrum" opgenomen.

Conclusie:

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd, dat het bouwen van 18 sociale huurwoningen op de locatie Nijverheidsstraat 8 tot en met 42 (even) alhier in het toekomstig planologisch kader ter plaatse van de onderhavige locatie past.

Historie

Voor het project is geen omgevingsvergunning vereist ingevolge de Monumentenwet 1988 of een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening. Het bouwplan is ook niet gelegen in een beschermd of te beschermen stads- of dorpsgezicht of een gebied van oudheidkundige betekenis.

Belangenafweging derden

Het college is van oordeel, dat door het bouwplan, mede gelet op haar situering, afmetingen en vormgeving, geen onevenredige aantasting van de gebruiks- en genotmogelijkheden (uitzicht, (zon-)-lichttoetreding) van de aangrenzende gronden en bouwwerken plaatsvindt. Tevens wordt het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet onevenredig aangetast. De aanvrager heeft op 30 november 2010 een informatie avond gehouden. Op basis hiervan is tot aanpassing van het plan overgegaan om aan te sluiten op de wensen van gemeente en bewoners. Het plan voldoet nu aan deze wensen.

