



Omgevingsvergunning Hofpark / Lauriestraat

Zaaknummer: WABO-11-068

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen hebben op 16 mei 2011 van Mulder Obdam, Handelskade 5 te Obdam een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 40 appartementen (inclusief twee bruggen) en een overdekte stallingsruimte op de locatie Laurierstraat 2 te Schagen, het afwijken van het voor genoemde locatie geldende bestemmingsplan "Centrum 1979" en de kap van bomen. De locatie is kadastraal bekend gemeente Schagen, sectie G, nummer 1116. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO-11-068.

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 artikelen 2.1, lid 1 onder a en c jo 2.12, lid 1 onder a onder 3° Wabo en artikel 2.2 lid 1 onder g. 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, 2.2. lid 1 onder g, 2.10 en 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo gelet op de artikelen 2.2 lid 1 onder g Wabo jo 4:11 APV een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. Het gedeeltelijk gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan "Centrum 1979".
2. Het bouwen van 40 appartementen en een overdekte stallingsruimte.
3. Het kappen van 51 bomen, het vellen van 2 bomen en het verplanten van 9 bomen op de locatie ter hoogte van Hofpark in Schagen.

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 12 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 16 mei 2011;
bouwtekening nummer 20110413113254_concept funderingsadvies, bbb-
001_bouwbesluitberekeningen, ventilatieberekeningen, Kleurenfoto's belendingen
gebouw 4a 14-03-2011 zon 20110323_EPr, Kleuren- en materialenlijst,
Wateropname toegepaste materialen, Notitie brandoverslag Berekeningen,
NAA 4229 eindrapportgeluidsisolatie, Verkennend bodemonderzoek 28012009,
Rapportage over bodemgesteldheid, con-1477, Tkl-TO02-0 tekeningenlijst,
TO-S-01-SITUATIE, TO-M-01-BEGANE GROND, TO-M-02-1E VERDIEPING, TO-M-
03-BEGANE GROND_1/2, TO-M-04-1E VERDIEPING_1/2, TO-M-05-2E
VERDIEPING_1/2, TO-M-06-3E VERDIEPING_1/2, TO-M-07-DAKPLATTEGROND_1/2,
TO-M-08-BEGANE GROND_3/4, TO-M-09-1E VERDIEPING_3/4, TO-M-10-2E
VERDIEPING_3/4, TO-M-11-3E VERDIEPING_3/4, TO-M-12-DAKPLATTEGROND_3/4,
TO-G-01-NOORDGEVEL_WESTGEVEL, TO-G-02-OOSTGEVEL_ZUIDTUSSENG, TO-G-
03-ZUIDGEVEL_NOORDTUSSEN, TOG-04-OOSTTUSSENGEVEL_WEST, TO-N-01-
DOORSNEDE A EN B, TO-N-02-DOORSNEDE D, TO-D-01 DETAILS, TO-C-01-
RIOLERING_1/2, TO-C-02-RIOLERING_3/4, TO-B-01-BVO, TO-B-02-GO EN VG, TO-
B-03-BRANDCOMPARTIMENTEN, TO-R-01 RENVOOI, V&G-plan Bouwveiligheidsplan
en toegankelijkheid bouwplaats met datum van ontvangst 16 mei 2011, ruimtelijke
onderbouwing Hofpark met datum van ontvangst 2 november 2011, Bijlage 1 met
datum 23 juni 2011.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de
volgende bescheiden worden ingediend:

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 (reeds een deel tekeningen zijn ontvangen op 19
mei 2011);*
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;*
4. *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, bedoeld in artikel 1.5 van het Bouwbesluit 2003.*
5. *een aanvullend onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.*

Schagen, 27 maart 2012

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Schagen,
interim secretaris,

burgemeester,

(A.M.J.P. Leemans)

(G. Westerink)

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.
- Belanghebbende die beroep willen instellen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.

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.

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

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 16 mei 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Mulder Obdam, Handelskade 5, te Obdam.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van 40 appartementen en overdekte stallingsruimte, aan de Laurierstraat 2 te Schagen en het kappen van bomen.

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).

Houtopstand te vellen of te doen vellen(artikel 2.2, lid 1, onder g 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 bijlage 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 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 8 november 2011. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 155 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 2 februari 2012 en 14 maart 2012 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Vooroverleg ex. Artikel 6.18 Bor jo 3.1.1. Bro

VROM inspectie, Regio Noord-West
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Milieudienst Kop Noord-Holland
Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
Kamer van Koophandel Noordwest-Holland
NV Nederlandse Gasunie
Nuon NWB
NV Provinciaal waterleidingbedrijf Noord-Holland
KPN Telecom BV

De provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Kamer van Koophandel en Gasunie hebben een reactie gegeven op het plan. Elk van deze overlegpartners stemt in met de inhoud van het plan.

verklaring van geen bedenkingen/adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 6.2 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instantie gezonden:

De Welstandscommissie Noordhollands Noorderkwartier en het volgende advies ontvangen:

Op 8 juni 2011 is de Welstandscommissie Noorhollands 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.

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 2.1 lid 1 onder c jo 2.12, lid 1, onder a onder 3° Wabo, wordt de

omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Voor de aanvraag is geen verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk, omdat het hier gaat om een project wat valt onder de door de raad, op 14 december 2010, aangewezen categorie van gevallen 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);

In de notitie hoger bouwen in de gemeente Schagen is uitdrukkelijk opgenomen dat het meewerken aan hoger bouwen een raadsaangelegenheid is. De in de nota voorgestelde procedure gaat uit van het voorleggen van het plan in de fase dat dit nog een principeverzoek is in het kader van een bestemmingsplanprocedure of art. 19 WRO procedure. Deze procedure is hier niet van toepassing.

De maximale bouwhoogte van 12 meter valt binnen de voor de bestaande situatie representatieve bebouwingshoogte van 12 meter die op de onderhavige locatie volgens de door de raad vastgestelde notitie hoger bouwen in de gemeente Schagen toelaatbaar wordt geacht.

Er kan dus wel inhoudelijk, maar niet procedureel worden voldaan aan de notitie hoger bouwen in de gemeente Schagen. Op grond van artikel 1 onder d moet in een dergelijk geval de commissie grondgebiedszaken worden gehoord. Het voorliggende plan is al diverse malen voorgelegd aan de commissie grondgebiedszaken. Met name in de commissie vergadering van 8 juli 2009 is uitgesproken dat akkoord kan worden gegaan met maximaal 4 bouwlagen. Reeds op 23 februari 2006 heeft de commissie grondgebiedszaken ingestemd met de ontwikkelvisie Campus. In deze visie is een relatie gelegd tussen verschillende te ontwikkelen terreinen die een stedenbouwkundige samenhang kennen. Een verklaring van geen bedenkingen is dan ook niet noodzakelijk en de omgevingsvergunning hoeft niet te worden voorgelegd aan de raad.

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-11-068, voor het plan Laurierstraat / Hofpark op het perceel Laurierstraat 2 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 8 juni 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. In haar vergadering van 24 januari 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om met toepassing van artikel 2.5.30 lid 6 Bouwverordening gemeente Schagen af te wijken van artikel 2.5.30 lid 3 omdat een aantal parkeerplaatsen al aanwezig zijn in het (toekomstig) openbaar gebied. Deze parkeerplaatsen kwamen eerder ten goede aan de voormalige school die was gevestigd op de locatie waarop nu het project wordt gerealiseerd.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het bouwwerk geldt het bestemmingsplan "Centrum 1979", met de bestemming 'Bebouwing voor openbare en bijzondere doeleinden en bijbehorende terreinen', 'Bebouwing met transformatorruimte', 'Groenvoorziening' en 'Water'. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming hebben betrekking op bouwwerken voor sociale, religieuze, culturele en educatieve doeleinden en doeleinden ter zake van openbaar bestuur en openbare dienstverlening en de daarvoor nodige bouwwerken, waaronder bouwwerken ten dienste van de overheid verenigingsgebouwen kerken, musea en scholen met de daarbij behorende dienstwoningen, alsmede open terreinen, waaronder parkeerplaatsen. Ten aanzien van de bebouwing van de gronden is bepaald dat de bebouwde oppervlakte per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het op de kaart aangegeven percentage (zijnde 60%) van de voor de bebouwing bestemde terreinoppervlakte. Per bouwperceel de goot- of boeihoogte van enig gebouw niet meer mag bedragen 7 meter. Op elk bouwperceel mag ten hoogste één dienstwoning worden gebouwd, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 500 m³. Bij vrijstaande woningen mag de goot- of boeihoogte niet meer dan 6 m zijn. Ter plaatse van de aanduiding bebouwing met transformatorruimte zijn bestemd voor transformatorstations en gasdrukregel-meetstations met de daarvoor noodzakelijke bouwwerken. Voor de bebouwing geldt dat de goot- of boeihoogte niet meer mag bedragen dan 3 m en de voor de bebouwing bestemde gronden volledig mogen worden bebouwd. Het bouwwerk is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat zowel bouwhoogte als gebruik niet past bij de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bestemming en bouwvoorschriften. 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-11-068, verleend op 27 maart 2012

aan Mulder Obdam voor het bouwen van 40 appartementen en overdekte stallingsruimte op het perceel Laurierstraat 2 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. Hiertoe dienen vaste bouwhekken op een afstand van 1 meter buiten de kroonprojectie te worden geplaatst om bomen die als monumentaal zijn aangewezen. 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 'Bebouwing voor openbare en bijzonder doeleinden en bijbehorende terreinen', 'Bebouwing met transformatorruimte', 'Groenvoorziening' en 'Water'. Het bouwwerk is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat zowel bouwhoogte als gebruik niet past bij de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bestemming en bouwvoorschriften. Het bouwwerk mag in verband met deze strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet zondermeer worden gerealiseerd.

Toekomstig planologisch kader/ruimtelijke onderbouwing

De voorgestane ontwikkeling heeft met betrekking tot relevante milieuaspecten, archeologie, bodem, water, flora, fauna en leidingen geen negatieve invloed op haar omgeving. Vanuit de omgeving zijn er met betrekking tot genoemde onderwerpen geen belemmeringen die de uitvoering van het project in de weg staan. Het project wordt tevens maatschappelijk en economisch uitvoerbaar geacht.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd, dat het bouwen van 40 appartementen en overdekte stallingsruimte op de locatie Laurierstraat 2 te Schagen 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 zijn/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 16 maart 2011 een informatie avond gehouden, het verslag treft u als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.

Voorschriften en overwegingen bij de activiteit: Houtopstand te vellen of te doen vellen (artikel 2.2, lid 1, onder g Wabo).

De onderstaande voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer WABO-11-068, verleend op 27 maart 2012 aan Mulder Obdam voor het kappen van 51 bomen, het vellen van 2 bomen en het verplanten van 9 bomen op de locatie ter hoogte van Hofpark in Schagen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende situatietekening (zie bijlage).

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Alleen de bomen (51 stuks) zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte tekening mogen gekapt worden inclusief de waardevolle kastanje. Dit zijn de nrs. 1 tot en met 23, 26,30, 31, 32, 36 tot en met 51;
2. De 2 bomen bij nr. 33a en 33b moeten geveld worden, niet gerooid. Dit is ter bescherming van de boomwortels van de monumentale iep.
3. U dient de te verplanten bomen in overleg met en op aanwijzen van Openbare Werken te verplanten;
4. U moet kennis nemen van de wet- en regelgeving, waarvan specifiek artikel 2, lid 2 van de Flora- en Faunawet. Ten aanzien van vogels moet u bij de uitvoering van de kapvergunning, met name in de broedperiode, globaal tussen 15 maart en 15 augustus extra alert zijn. Bij constatering dat handelend optreden ernstige verstoring heeft op de aldaar aanwezige flora en fauna mag er niet gekapt worden. Hiervan kan echter, in bepaalde gevallen (al dan niet middels ontheffing, worden afgeweken.

Voor de volgende bomen wordt geen omgevingsvergunning verleend:

25, 29, 34a, 35, 45 en een linde. Deze bomen mogen niet gekapt worden.

In afwijking van de aanvraag mogen een aantal bomen niet gekapt worden, maar alleen verplant. Dit betreft de volgende bomen: nr. 24a, 24b, 25, 26, 27, 28, 34a, 34b en 35 (meidoornhaag).

Overwegingen

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan regelgeving, maar niet aan het beleid. Bovendien doen zich weigeringsgronden in de zin van artikel 4:12a APV voor, namelijk de natuurwaarde, de landschappelijke en de cultuurhistorische waarde van enkele bomen en de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpschoon.

Enkele bomen zijn beeldbepalend en van belang voor de toekomst/leefbaarheid van de houtopstand structuur. Daarnaast is boom nr. 8 aangewezen als waardevolle boom. Het verwijderen van deze boom mag alleen gebeuren als sprake is van zeer zwaar wegende van algemeen dienende (economische) redenen of uit reden van veiligheid, indien er geen alternatieven mogelijk zijn.

Op grond van onderstaande motivering is besloten de gevraagde omgevingsvergunning gedeeltelijk te verlenen:

De locatie ligt nu braak. De schoolfunctie is permanent aan de locatie onttrokken. Het college van burgemeester en wethouders vindt dat dit niet wenselijk is in het centrum van Schagen. Bovendien wordt op de locatie woningtypen gerealiseerd die voorzien in een behoefte in Schagen. Een deel van de aanwezige bomen hebben een drukkend effect op de verkoopbaarheid en de waarde van de woningen. In het huidige economische klimaat is dit niet wenselijk. In dit geval weegt het economische belang van de realisatie van het bouwplan zwaarder dan het belang van het behoud van de bomen.

Er zijn een aantal bomen die niet geveld (gekapt) mogen worden. Deze bomen mogen gerooid of verplant worden. Daarom verlenen wij gedeeltelijk de gevraagde omgevingsvergunning.

De te verplanten bomen maken onderdeel uit van de bijzondere meidoornhaag aan de Marijkestraat. Door de bomen te verplanten blijft de bijzondere meidoornhaag in stand, maar dan op een andere locatie.

De drie lindes aan de Julianalaan (op de bijlage 1 rood gemarkeerd) worden verplant vanwege het versterken van de bomenstructuur aan de Julianalaan. Ook wordt de toekomstverwachting van de bestaande bomen vergroot en worden te verwachten toekomstige klachten van druipende lindes bij balkons op deze manier voorkomen.

In de ruimtelijke onderbouwing heeft de ontwikkelaar aangegeven zoveel mogelijk bomen te willen behouden. Door de omgevingsvergunning gedeeltelijk te weigeren en anders te verlenen dan aangevraagd is, volgen we het beleid om zo veel mogelijk bomen te behouden.