



GEMEENTE
Schagen

■■■■■
■■■■■
■■■■■

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 20 september 2019
Ons kenmerk O-18-0468
Contact ■■■■■ (0224) 210 327
Onderwerp omgevingsvergunning
Bijlagen diversen
Afschrift Swan Art & Build, de heer J.J. Swan, De Huisweid 15, 1749 EL Warmenhuizen

VERZONDEN 20 SEP 2019



Geachte ■■■■■

Op 7 november 2018 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan voor het realiseren van een opslagruimte met kantoor op de verdieping op het perceel Noordpad 7, in Schagen, kadastraal bekend gemeente Schagen, sectie A, nummer 4320. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer O-18-0468.

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

- bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- 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 opslagruimte met kantoor op de verdieping. 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 28 mei 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 vier 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 nota.

Bijbehorende documenten

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

bijlage I Overwegingen;

bijlage II Voorschriften;

bijlage III Aandachtspunten;

01. aanvraagformulier, ingekomen 7 november 2018;
02. bestektekening, ingekomen 21 december 2018;
03. bestektekening situatie, ingekomen 7 november 2018;
04. ruimtelijke onderbouwing Noordpad 7, Schagen, ingekomen 21 december 2018;
05. ondertekende planschadeovereenkomst, ingekomen 17 december 2018;
06. schaduwberekening 21 juni, ingekomen 7 november 2018;
07. schaduwberekening 21 september, ingekomen 21 december 2018;
08. schaduwberekening 21 december, ingekomen 21 december 2018;
09. schaduwberekening 21 maart, ingekomen 21 december 2018;
10. archeologische quickscan, ingekomen 7 november 2018;
11. ondertekende verklaring gebruik grond: Toestemming parkeren, ingekomen 21 december 2018.

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, 20 september 2019.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen

[redacted]

[redacted]

casemanager Bouwzaken, afdeling Ruimte

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-18-0468 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.

Volledigheid

Op 10 december 2018 bent u door ons in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag compleet te maken.

U heeft op 21 december 2018 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).

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 bedenkingen is vereist voor onder andere het wijzigen van het gebruik van gronden tot een maximale oppervlakte van 500 m².

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken hebben met ingang van 28 mei 2019 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken hebben met ingang van 28 mei 2019 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend.

Iedere zienswijze is behandeld en meegenomen in het uiteindelijke besluit.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. [REDACTED] namens [REDACTED], woonachtig [REDACTED] te Schagen;
2. [REDACTED] woonachtig [REDACTED] te [REDACTED]
3. [REDACTED], namens [REDACTED] gevestigd [REDACTED] te [REDACTED]
4. [REDACTED] en [REDACTED], woonachtig [REDACTED] te Schagen.

De ingebrachte zienswijzen bevatten de volgende punten:

Zienswijze 1:

- a. het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan;
- b. op het perceel is geen bouwvlak aanwezig;
- c. het gaat om een bijgebouw zonder hoofdgebouw;
- d. met de bouw worden de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden beperkt;
- e. het perceel behoort ruimtelijk en planologisch bij de bebouwing aan de Nieuwstraat;
- f. in het kader van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld dient de open ruimte achter de Nieuwstraat deel uit te maken van de Nieuwstraat;
- g. aanvrager kan volgens de gegevens van de gemeente nog bijbouwen op het eigen perceel aan het Noord. Dit verdient de voorkeur;
- h. de stelling dat met het bouwplan de levendigheid van de omgeving wordt vergroot wordt betwist;
- i. de bebouwing doet afbreuk aan de omgeving en openheid;
- j. de bebouwing doet afbreuk over de afspraken over het parkeren voor het winkelpersoneel van de Nieuwstraat;
- k. de gemeente is geïnformeerd over de afspraken uit het verleden met betrekking tot het parkeren, de afspraken met betrekking tot het parkeren zijn niet meegenomen bij de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp omgevingsvergunning;
- l. de ontwerp omgevingsvergunning gaat voorbij aan de inhoud van de bouwvergunning van 6 augustus 1991 aan de Jongh Schagen B.V.. Hierin is opgenomen dat de open ruimte aan de achterzijde is bedoeld om te voorzien in het parkeren met 9 parkeerplaatsen. Burgers mogen rechten ontleen aan deze afspraken uit het verleden;
- m. voor het parkeren geldt de Parkeernota Schagen 2016. Daarbij is het uitgangspunt: parkeren op eigen terrein. De parkeerbehoefte kan niet worden opgelost op een buurkavel. In het kader van de precedentwerking, de rechtszekerheid en zorgvuldigheid kan hier niet van worden afgeweken;
- n. hoe is een opslagruimte voor oldtimers een impuls voor de economische structuur binnen de gemeente;
- o. waaruit blijkt dat kwaliteit wordt toegevoegd aan het perceel die eerder is ingesteld voor parkeervoorziening voor de winkels aan de Nieuwstraat;
- p. het perceel zonder bebouwing heeft een ruimtelijke uitstraling vanaf het Noord. De openheid doet geen afbreuk aan de omgeving en verdient stedenbouwkundig de voorkeur boven een opslaglocatie aan het Noord op de begane grond;
- q. de opslagruimte betreft een bijgebouw en volgens de Welstandsnota moet de uitstraling van een bijgebouw ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw, voor kantoren is gesteld dat deze kwalitatief hoge uitstraling moet hebben en dat er een eenheid in de stedelijke structuur moet zijn met een heldere stedenbouwkundige opzet. Het bouwplan slaagt daar niet in;
- r. het gaat om een bijgebouw zonder hoofdgebouw. Dit is strijdig met de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Daarnaast is de kantoorfunctie boven het bijgebouw in strijd met de uitgangspunten van een kwalitatief hoge uitstraling;
- s. in de ruimtelijke onderbouwing is niet duidelijk waarop is gebaseerd dat de bouw van de opslagruimte op de begane grond en het kantoorpand op de eerste verdieping stedenbouwkundig en landschappelijk gezien past bij de omliggende woningen en bedrijven;
- t. het plan zou voldoen aan de regelgeving. De vraag is welke regelgeving want ter plaatse is geen bouwblok aanwezig en is de locatie eerder in gebruik gesteld voor het parkeren van het winkelpersoneel en bezoekers van de winkels aan de Nieuwstraat;
- u. volgens de ruimtelijke onderbouwing is bij het ontwerp van het pand rekening gehouden met de omringende waardevolle bebouwing en zal de uitstraling van het pand uitstraling toevoegen aan het perceel. Het is niet duidelijk op grond waarvan het pand kwaliteit zal

toevoegen aan het perceel. Het perceel betreft nu een open ruimte tussen winkels met bovenwoningen/kantoren aan de westzijde en woningen aan het Rapenpad die recht doet aan de omgeving;

- v. de openheid van het perceel verdient de voorkeur en is in overeenstemming met de bouwvergunning voor de [REDACTED] uit het verleden. Er is geen noodzaak tot verdichting. Een verdichting betekent afbreuk aan de kwaliteit en openheid van de omgeving en is daarnaast in strijd met de afspraken voor parkeren uit het verleden;
- w. uit de over gelegde stukken blijkt dat de welstandscommissie in beginsel negatief stond tegenover bebouwing bij het Noordpad. De vraag is wat er toe heeft geleid om hier alsnog bebouwing toe te staan, wetende dat de openheid en de parkeergelegenheid daarmee wordt aangetast en geen rekening wordt gehouden met het behoud van de parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen en winkels aan de Nieuwstraat;
- x. volgens de ruimtelijke onderbouwing wordt de functie van het perceel niet gewijzigd en is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Dit wordt betwist. Het betreft een nieuwe functie want de opslag en kantoorfunctie past niet in het bestemmingsplan en de ruimte wordt nu gebruikt ten behoeve van het parkeren. Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening dat de bouw pas kan plaats vinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is of geschikt te maken voor de nieuwe of aangepaste bestemming. De verwijzing naar bodemonderzoeken voor percelen is niet afdoende en in strijd met de rechtszekerheid. Het is bekend dat ter plaatse garage-activiteiten hebben plaatsgevonden en dat sprake is van mogelijke bodemverontreiniging;
- y. volgens de ruimtelijke onderbouwing zijn er geen bovengrondse beperkingen. Op het perceel waar de opslagruimte met kantoorruimte op de verdieping wordt gerealiseerd is een ondergrondse afvalcontainer aanwezig. Voor de aanwezigheid van de afvalcontainer zijn afspraken gemaakt tussen de grondeigenaar en de gemeente Schagen. Deze afspraken dienen binnen de ruimtelijke onderbouwing inzichtelijk gemaakt te worden omdat, zonder enige vorm van overleg, een nieuwe locatie voor de ondergrondse afvalcontainer aan de concept omgevingsvergunning is toegevoegd. Deze locatie veroorzaakt overlast voor de ter plaatse aanwezige kantoorfunctie. Daarnaast is de publiekrechtelijke procedure voor de aanwezige ondergrondse afvalcontainer doorlopen en daar kunnen burgers rechten aan ontleen. Het onderdeel belemmeringen in de ruimtelijke onderbouwing is daarmee onvolledig en dient te worden aangepast. Het bouwplan kan worden uitgevoerd met instandhouding van de ondergrondse afvalcontainer. Met het opnemen van een kaart met daarop aangegeven "voorkeurslocatie ondergrondse afvalcontainer" wordt duidelijk dat hiervoor geen oplossing aanwezig is.

Zienswijze 2:

1. de bebouwing zal een belemmering van het uitzicht geven vanuit het appartement. Deze belemmering geeft een beperking van het woongenot;
2. de bebouwing geeft schaduwwerking (beperkte zonlichttoetreding tot het appartement. De schaduwwerking geeft een beperking van het woongenot;
3. door de bebouwing ontstaat een aantasting van de openheid. De aantasting van de openheid is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Dit blijkt onder andere uit de regels van het bestemmingsplan dat op deze locatie geen bebouwing toestaat. Het appartement heeft thans een vrije lichtinval en een vrij uitzicht op het Noord. Dit verdient stedenbouwkundig de voorkeur boven een gesloten massale bebouwing;
4. het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in een bouwmogelijkheid van het open deel (Noordpad 7) dat thans bebouwd gaat worden. Er ligt daarnaast geen beleidsmatige afweging aan het realiseren van de bebouwing ten grondslag. De opslagruimte hoort thuis op een bedrijventerrein als bijgebouw bij een woning. Waarom is er geen onderzoek gedaan

naar een alternatieve locatie voor het bijgebouw bij een hoofdgebouw, bijvoorbeeld de woning van de aanvrager;

5. door de te realiseren bebouwing ontstaat een waardevermindering van het appartement aan de Nieuwstraat. Dit komt door de beperking in het uitzicht, de schaduwwerking en de aantasting van de openheid ter plaatse;
6. de parkeerbehoefte aan de achterzijde van het appartement zal toenemen door de opslagfunctie en de kantoorfunctie. Dit levert extra geluidsbelasting op en mogelijk overlast door de toename van de verkeersbewegingen. Het is moment niet duidelijk elke kantoorfunctie wordt gevestigd;
7. bij vergunningaanvragen van omliggende gebouwen is het betreffende perceel al meerdere malen vergund als parkeerplaats. Het is toch niet zo dat 1 parkeerplaats in meerdere vergunningaanvragen meegenomen kan worden. Dit is tevens schriftelijk bevestigd door een wethouder van de gemeente Schagen. Als dit wel kan dan heeft de Parkeerverordening van de gemeente Schagen geen doel;
8. er heeft nimmer overleg plaats gevonden vanuit de initiatiefnemer met de buurt. In het kader van de belangenafweging had dit de voorkeur verdient.

Zienswijze 3:

1. door de kantoorfunctie op de verdieping en de opslagruimte op de begane grond is noodzaak tot extra parkeergelegenheid. Bij een bouwvergunning voor de Nieuwstraat 67 is vastgelegd dat op de huidige locatie en de grond daar omheen 9 parkeerplaatsen beschikbaar zijn en blijven voor het winkelpersoneel en bezoekers. Hiermee is het gebruik van de grond bij Noordpad 7 vastgelegd. Door de bebouwing gaan 4 parkeerplaatsen verdwijnen, als belanghebbende kunnen er rechten worden ontleend aan de afspraken uit 1961. Wanneer de gemeente zich niet houdt aan de afspraken uit 1991 dan is sprake van strijd met de rechtszekerheid, de zorgvuldigheid en ontstaat precedentwerking;
2. in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat met de te realiseren bebouwing een verbetering van de kwaliteit van de omgeving ontstaat. De huidige openheid vanaf het Noord geeft een open uitstraling welke tegemoet komt aan de kwaliteit van de omgeving. Een verdichting met bebouwing doet afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving. Vanuit de welstandscommissie waren in eerste instantie bedenkingen tegen het bouwplan. De welstandscommissie dient geïnformeerd te worden over de afspraken over het parkeren uit 1991;
3. aanvraag voldoet niet aan de parkeernorm. Er is extra grond noodzakelijk om het parkeren op eigen grond te realiseren. De afspraken over het parkeren op de grond van de buurman zijn niet rechtsgeldig. Uit de parkeernota Schagen 2016 blijkt dat vast moet staan dat parkeren op eigen terrein kan plaatsvinden. Dat is in onderhavige situatie niet aan de orde;
4. in de ruimtelijke ordening wordt gesteld dat een bodemonderzoek niet noodzakelijk is. Het gaat om een "verdachte" locatie in verband met de activiteiten in het verleden, locatie behoorde bij het voormalige garagebedrijf waar onderhoud aan motorvoertuigen heeft plaats gevonden. In het kader van de Algemene Wet Bestuursrecht dient een bodemonderzoek deel uit te maken van de omgevingsvergunning en kan niet worden volstaan met een algemene opmerking dat een bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

Zienswijze 4:

- a. het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Op het perceel is geen bouwvlak aanwezig, waardoor het bouwen in strijd is met bestemmingsplan;
- b. op het perceel waar de opslagruimte met kantoorruimte op de verdieping wordt gerealiseerd is een ondergrondse afvalcontainer aanwezig. Voor de aanwezigheid van de afvalcontainer zijn afspraken gemaakt met de grondeigenaar en de gemeente Schagen. Deze dienen te worden nageleefd. Bij de ontwerp omgevingsvergunning is een nieuwe

locatie voor de ondergrondse afvalcontainer opgenomen. De nieuwe locatie is gelegen naast de woning van de indiener op Noord 58. Met deze nieuwe locatie kunnen de indieners zich niet verenigen. Bij de renovatie van het Noord is het Noord smaller gemaakt en ingesteld op 1-richting verkeer. De bestaande inrit is vergroot in verband met de laad- en losmogelijkheden van het bevoorradingsverkeer voor het buitenmagazijn van de HEMA welke is gevestigd op het Noord 58. In het kader van de verkeersveiligheid dient de bestaande inrit gehandhaafd te blijven en niet te worden versmald. Bij het verplaatsen zal het laden en lossen op de openbare weg plaats vinden;

- c. de locatie die thans bebouwd gaat worden voorziet in een parkeermogelijkheid voor de winkels aan de Nieuwstraat en de bewoners ter plaatse. Door het realiseren van de bebouwing ontstaat extra parkeerdruk. Met het realiseren van de bebouwing verdwijnen 4 parkeerplaatsen en zijn 2 parkeerplaatsen nodig. In totaal betekent dit een extra parkeerdruk van 6 parkeerplaatsen.

Reactie op de zienswijzen:

Reactie zienswijze 1:

In de zienswijze wordt aangegeven dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. Dit komt omdat er geen bouwvlak aanwezig is. Het klopt dat de bouwplannen niet binnen het bestemmingsplan passen. Dit is de reden dat er een procedure voor een uitgebreide omgevingsvergunning worden gevoerd.

In de zienswijze worden meerdere punten naar voren gebracht over de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Er wordt gezegd dat het perceel ruimtelijk en planologisch bij de Nieuwstraat hoort. In het kader van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld zou dit gebied deel uit moeten maken van de Nieuwstraat. De Ruimtelijke uitstraling vanuit het Noord wordt ook benoemd. Op dit moment maakt het Noordpad ruimtelijk gezien geen deel uit van de Nieuwstraat. Het is een stuk grond wat door bebouwing gescheiden is van de Nieuwstraat. Vanaf het Noord gezien heeft het gebied geen hoogwaardige uitstraling. Er liggen nu stelconplaten. Als die vervangen worden door een gebouw wat past binnen de omgeving, kan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbeteren. Hiermee kan ook de ruimtelijke uitstraling vanuit het Noord verbeteren.

Zowel de stedenbouwkundige van de gemeente als de Welstandscommissie zijn akkoord gegaan met dit plan. Zij geven aan dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied kan verbeteren. Een binnenstedelijke verdichting betekent niet per definitie dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verslechterd. Juist in dit gebied kan een verdichting leiden tot een kwalitatieve verbetering.

Volgens de bodemkwaliteitskaart valt de betreffende locatie in zone B4, historische bebouwing Schagen voor de bovengrond en wat de ondergrond betreft in O2, Overige woongebieden en bedrijven plus buitengebied. De bodemfunctieklasse is wonen, evenals de verwachte kwaliteit van de bovengrond. De ondergrond wordt gekwalificeerd als landbouw/natuur (schoon).

Op de begane grond wordt als nieuwe activiteit een stallingsgarage gerealiseerd, dit is geen verblijfsruimte en hier zijn dan ook geen personen voor langere tijd aanwezig. Het op beperkte schaal stallen van voertuigen en de toe te voegen kantoorfaciliteit betreffen geen bodembedreigende activiteit.

Daarmee is de noodzaak voor een verkennend bodemonderzoek, in dit specifieke geval, niet aan de orde.

Er wordt gesteld dat er niet wordt voldaan aan de Parkeernota 2016 van de gemeente Schagen. Dit is niet correct. Er worden genoeg parkeerplaatsen aangelegd voor de ontwikkeling. Het is zo dat het in principe de bedoeling is dat de parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd. Dat is in dit plan niet het geval. Er zijn echter schriftelijke afspraken gemaakt, waarmee gegarandeerd kan worden dat deze afspraken blijven bestaan.

Voor de bouw moet de ondergrondse afvalcontainer verplaatst worden. Dit gebeurt op kosten van de vergunninghouder. Het is mogelijk om deze afvalcontainer, overeenkomstig de suggestie van de indiener van zienswijze 4, circa 70 cm op te schuiven. Dit is met de afdeling Openbaar gebied besproken en zij hebben hier een positief advies voor afgegeven.

Reactie zienswijze 2:

In deze zienswijze wordt aangegeven dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan. Dit is correct. Dit is de reden dat er een procedure voor een uitgebreide omgevingsvergunning wordt gevoerd.

Door het realiseren van dit plan, zou de waarde van het appartement kunnen verminderen. Mocht dit het geval zijn, dan is er sprake van planschade. Hier is een aparte procedure voor. Er is een planschadeovereenkomst afgesloten met de aanvrager van de vergunning. Mocht er sprake zijn van planschade, dan moet hij dit vergoeden. Dit staat deze vergunning niet in de weg.

Er is een schaduwberekening gemaakt. Uit deze berekening blijkt dat de extra schaduw van de toekomstige bebouwing meevalt. De schaduwwerking is dus geen reden om niet mee te werken aan dit plan.

Er wordt aangegeven dat de nieuwe bebouwing een belemmering vormt voor het uitzicht vanuit het appartement. Het gebouw wordt net zo hoog als het gebouw wat er naast staat. Dat, gecombineerd met de ligging van de toekomstige bebouwing, zorgt ervoor dat er nog steeds een uitzicht bestaat op het Noord. Daarnaast is het vaste jurisprudentie dat er geen recht is op vrij uitzicht in Nederland, zeker in een stedelijke omgeving.

Dit plan voldoet aan de Parkeernota 2016 van de gemeente Schagen. Er worden genoeg parkeerplaatsen aangelegd voor de ontwikkeling. Door dit plan kunnen de verkeersbewegingen toenemen. Maar aangezien het om een kantoor zonder baliefunctie en een opslagplek voor het opslaan van oldtimers gaat, is dit naar verwachting beperkt. Daarnaast gaat het hier om een stedelijke omgeving, dat betekent dat er altijd iets van overlast kan zijn van de omliggende omgeving.

Voor de bouw moet de ondergrondse afvalcontainer verplaatst worden. Dit gebeurt op kosten van de vergunninghouder. Het is mogelijk om deze afvalcontainer, overeenkomstig de suggestie van de indiener van zienswijze 4, circa 70 cm op te schuiven. Dit is met de afdeling Openbaar gebied besproken en zij hebben hier een positief advies voor afgegeven.

Het feit dat er geen overleg heeft plaatsgevonden vanuit de initiatiefnemer, is niet iets wat deze vergunning in de weg staat. Het is namelijk niet wettelijk verplicht om te participeren.

Reactie zienswijze 3:

Er wordt voldaan aan de parkeernota. Er worden genoeg parkeerplaatsen aangelegd voor de ontwikkeling. In de koopovereenkomst voor de grond bij het Noordpad 7 staat niet dat deze grond bestemd is voor parkeerplaatsen voor het personeel en de bezoekers van de Nieuwstraat. Op de betreffende locatie zijn ook geen parkeerplaatsen aangegeven.

Op dit moment heeft het gebied vanuit het Noord geen open uitstraling. Het ligt een beetje achteraf en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied is niet goed. Het stuk waar de bebouwing moet komen, bestaat nu uit stelconplaten. Dat is niet goed voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Door hier bebouwing te realiseren die past binnen het gebied, kan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied omhoog. Een verdichting met bebouwing doet niet per definitie afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving. De parkeerafspraken uit 1991, wat daar ook van zij, zijn niet relevant voor de welstand. Die kijkt naar hoe het gebouw er uit ziet en hoe het past binnen de omgeving.

Het plan voldoet aan de Parkeernota 2016 van de gemeente Schagen. In principe moeten parkeerplaatsen op eigen grond worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden voor een zeer klein gedeelte op de grond van iemand anders gerealiseerd. Die heeft hier schriftelijk toestemming voor gegeven. Hierdoor kan er gegarandeerd worden dat deze parkeerplaatsen blijven bestaan.

Volgens de bodemkwaliteitskaart valt de betreffende locatie in zone B4, historische bebouwing Schagen voor de bovengrond en wat de ondergrond betreft in O2, Overige woongebieden en bedrijven plus buitengebied. De bodemfunctieklasse is wonen, evenals de verwachte kwaliteit van de bovengrond. De ondergrond wordt gekwalificeerd als landbouw/natuur (schoon).

Op de begane grond wordt als nieuwe activiteit een stallingsgarage gerealiseerd, dit is geen verblijfsruimte en hier zijn dan ook geen personen voor langere tijd aanwezig. Het op beperkte schaal stallen van voertuigen en de toe te voegen kantoorfaciliteit betreffen geen bodembedreigende activiteit.

Daarmee is de noodzaak voor een verkennend bodemonderzoek, in dit specifieke geval, niet aan de orde.

Reactie zienswijze 4:

In de zienswijze wordt gesteld dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. Er is geen bouwvlak aanwezig, waardoor het bouwen in strijd is met het bestemmingsplan. Dit is correct. Dit is de reden dat er een procedure voor een uitgebreide omgevingsvergunning wordt gevoerd.

Voor de bouw moet de ondergrondse afvalcontainer verplaatst worden. Dit gebeurt op kosten van de vergunninghouder. Het is mogelijk om deze afvalcontainer, overeenkomstig de suggestie van de indiener van zienswijze 4, circa 70 cm op te schuiven. Dit is met de afdeling Openbaar gebied besproken en zij hebben hier een positief advies voor afgegeven.

Het klopt dat er extra parkeerplaatsen nodig zijn. Er komt een nieuwe functie, voor deze nieuwe functie worden nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Op deze manier wordt voldaan aan de Parkeernota 2016 van de gemeente Schagen.

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

Publicatie

De bekendmaking van de aanvraag is op 12 november 2018 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.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, ligt in de bestemmingsplannen "Parkeren" en "Centrum en omgeving" en heeft de enkelbestemming "Centrum 1" en de dubbelbestemming "Waarde Archeologie - 2".

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

- artikel 4.2, lid a, onder 1, waarin is bepaald dat .hoofdgebouwen binnen een bouwvlak dienen te worden gebouwd. Ter plekke is geen bouwvlak aanwezig.

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 30 januari 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 is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en zijn wij bereid medewerking te verlenen aan het gevraagde plan.

Nadere stedenbouwkundige onderbouwing

Het betreft het bouwen van een garage op de begane grond en een kantoor op de verdieping op de bestemming 'Centrum-1' waar een bouwvlak ontbreekt. Het is een perceel dat aan de achterzijde van een winkel/wooncomplex is gelegen en naast een toegang tot een kelderverdieping dat als afdekking een verdiepingsofbouw kent ten behoeve van kantoor/opslag. Ook die bebouwing op dit binnenterrein kent geen bouwvlak.

Het betreffende perceel is ruimtelijk onderdeel van de huidige verkeersruimte van het gebied maar kent een duidelijk andere inrichting. Het gebied heeft al een beperkt open karakter door de huidige bebouwing met de garageboxen en het kantoor en is niet zoals het geval is bij de rest van het Noordpad gevat onder de bestemming 'Verkeer-Verblijf' maar onder 'Centrum'. Bebouwing op dit achtererfgebied kan plaatsvinden waarbij de bereikbaarheid van de naastgelegen appartementen niet in het geding is. Bebouwing van het perceel draagt bij aan een efficiënt grondgebruik binnen het centrum van Schagen en biedt kansen voor een ruimtelijke verbetering van het gehele gebied. Met deze eigentijdse invulling ontstaat een meer herkenbare entree vanaf de Noord en een twee-eenheid in hoofdvorm met het bestaande naastgelegen kantoor en dakvorm van de achterliggende appartementen.

De bebouwingsdichtheid en het beoogde bebouwingsbeeld sluiten aan bij het karakter van dit centrumgebied. De toepassing van bebouwing met een verdieping betekent uiteraard een toename van de ruimtelijke impact voor met name de achterliggende appartementen. Ruimtelijk gezien is er echter geen sprake van een onevenredige aantasting van straat- en bebouwingsbeeld.

Prematuur ingediende zienswijzen

Op 19 december 2018 is een premature zienswijze ingediend. Daarin zijn de volgende punten opgenomen:

1. Er is geen tot weinig overleg met de omgeving geweest.
2. In het verleden zijn er afspraken gemaakt waarin staat dat de grond waarop de initiatiefnemer wil gaan bouwen, bedoeld zijn voor de winkels aan de Nieuwstraat.

Beantwoording:

1. Overleg is geen wettelijk vereiste, hoewel wij waarde hechten aan het goede overleg met de burens is dit geen toetsingskader voor de omgevingsvergunning.
2. Een dergelijke afspraak is bij ons niet bekend en ligt volgens onze gegevens niet vast in een akte of is opgenomen in een register. Er is geen sprake van een (privaatrechtelijke) belemmering waarom wij zouden moeten afzien van medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning.

Op 13 december 2018 is door de Vereniging van Eigenaren [REDACTED] een premature zienswijze ingediend. Daarin zijn de volgende punten opgenomen:

3. Geen ramen in de achtergevel en de gevel of dakzijde aan de westkant, dit in verband met de privacy.
4. Geluidsoverlast in verband met gebruik als een muziekstudio.
5. De wens voor een sedumdak, dit zorgt voor een groene uitstraling.
6. Door het nieuwe gebruik worden er meer bezoekers verwacht, die zouden gebruik kunnen maken van de parkeerplaatsen die bedoeld zijn voor de bewoners.

Beantwoording:

3. In het Burgerlijk wetboek is opgenomen dat binnen een afstand van 2 meter geen doorzichtige muuropeningen aanwezig mogen zijn die rechtstreeks zicht bieden op het naburige perceel. Buiten deze afstand of openingen die geen rechtstreeks uitzicht bieden op het perceel mogen wel worden gerealiseerd. Hierbij nemen wij in aanmerking dat het voorgenomen bouwplan is gelegen in het centrum van de stad Schagen en dat hier als hier al sprake is van enige inblik dit inherent is aan het wonen in een stedelijke omgeving. Er is geen sprake van een zodanig onaanvaardbare aantasting van privacy als gevolg van het bouwplan, dat wij daarin grond zien om af te zien van medewerking aan deze aanvraag voor omgevingsvergunning

4. De aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Hierin is aangegeven dat de begane grond gebruikt gaat worden voor de stalling van oldtimers en de verdieping gebruikt gaat worden als kantoorruimte. Er is dan ook geen aanwijzing dat het gebouw gebruikt zal gaan worden als muziekstudio.

5. Dit is voorgelegd aan de aanvrager en zijn adviseurs. Dit was qua constructie niet mogelijk. De welstandscommissie heeft het plan, inclusief het dak, goedgekeurd omdat het een gelijke verschijningsvorm heeft als het gebouw op het naastgelegen perceel.

6. Er wordt voldaan aan de Parkeernota 2016 van de gemeente Schagen. Hiermee is planologisch gegarandeerd dat er voldoende parkeerplaatsen zijn.

Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

Met het voorgenomen plan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Milieusituatie

De afwijking van het bestemmingsplan leidt er niet toe dat de milieusituatie onevenredig wordt aangetast. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Verkeersveiligheid

Het voorgenomen plan voldoet aan de Parkeernota 2016 van de gemeente Schagen. Met het voorgenomen plan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersveiligheid.

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 bouwveiligheidsplan als bedoelt in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.
- 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 [REDACTED] van de afdeling Openbaar Gebied voor een aansluiting op het gemeentelijk riool. [REDACTED] is te bereiken via (0224) 210 400.
- Het verplaatsen van de ondergrondse restafvalcontainer is niet toegestaan zonder toestemming van de gemeente Schagen. Dit soort werkzaamheden dienen in overleg met de gemeente Schagen te worden uitgevoerd. De kosten voor het verplaatsen van de ondergrondse restafvalcontainer komen voor rekening van de initiatiefnemer. Voor het verplaatsen van de ondergrondse restafvalcontainer kunt u voor aanvang van de werkzaamheden contact opnemen met [REDACTED] van de afdeling Openbaar Gebied, [REDACTED]

Bijlage III Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten behoren bij het besluit met zaaknummer O-18-0468:

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 [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.
- 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.