



VERZONDEN 22 MRT 2013

Omgevingsvergunning (uitgebreide voorbereidingsprocedure)

Zaaknummer: S-OMG-12-039

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Schagen;
hebben op 29 maart 2012 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Mulder Obdam
Postbus 6
1713 ZG OBDAM

De aanvraag is ingediend voor het oprichten van 58 appartementen met bergingen en bijbehorende parkeerplaatsen, alsmede een wijk- en gezondheidscentrum en een ouderensociëteit op de locatie Sportlaan/Regioplein/A. Mauvestraat in Schagen, kadastraal bekend gemeente Schagen, sectie A, nummer 3037 en 4233 (ged.).

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer S-OMG-12-039.

Uitgebreide procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld aan de artikelen 2.1, lid 1 onder a en c jo 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.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen 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 artikelen 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).

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten:

I. gelet op het bepaalde in artikel 2.5.30, lid 6 van de Bouwverordening gemeente Schagen om op basis van het parkeeronderzoek van Goudappel Coffeng d.d. 25-02-2013 met kenmerk MOO003/Mnr/0007 af te wijken van het gestelde in artikel 2.5.30, lid 3 van de Bouwverordening;

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

1. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan "Schagen, 10e wijziging";
2. Het bouwen van 58 appartementen met bergingen en bijbehorende parkeerplaatsen;
3. Het bouwen van een wijkcentrum; een gezondheidscentrum en een ouderensociëteit.

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

Overwegingen, voorschriften en aandachtspunten

De overwegingen om de vergunning te verlenen, de voorschriften die wij aan de vergunning verbinden en de aandachtspunten zijn als bijlage toegevoegd.

Inwerkingtreding vergunning

Dit besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken

Bijbehorende documenten

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de volgende gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning:

1. aanvraagformulier omgevingsvergunning met datum ontvangst 29 maart 2012;
2. bouwtekening nummer UO-SO1-H d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
3. bouwtekening nummer UO-SO2-H d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
4. bouwtekening nummer UO-SO4-A d.d. 21-03-2012 (datum ontvangst 16-05- 2012);
5. bouwtekening nummer UO-SO6-B d.d. 21-03-2012 (datum ontvangst 16-05- 2012);
6. bouwtekening nummer UO-GO1-H d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
7. bouwtekening nummer UO-GO2-G d.d. 08-05-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
8. bouwtekening nummer UO-MO1-P d.d. 20-09-2012 (datum ontvangst 04-03- 2013);
9. bouwtekening nummer UO-MO2-L d.d. 06-09-2012 (datum ontvangst 04-03- 2013);
10. bouwtekening nummer UO-MO3-J d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
11. bouwtekening nummer UO-MO4-J d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
12. bouwtekening nummer UO-MO5-J d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);

13. bouwtekening nummer UO-MO6-J d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
14. bouwtekening nummer UO-MO7-I d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
15. bouwtekening nummer UO-M10-I d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
16. bouwtekening nummer UO-M11-K d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
17. bouwtekening nummer UO-M12-K d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
18. bouwtekening nummer UO-M13-K d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
19. bouwtekening nummer UO-M20-H d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
20. bouwtekening nummer UO-M21-K d.d. 06-09-2012 (datum ontvangst 04-03- 2013);
21. bouwtekening nummer UO-M22-J d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
22. bouwtekening nummer UO-M23-L d.d. 06-09-2012 (datum ontvangst 04-03- 2013);
23. bouwtekening nummer UO-M30-H d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
24. bouwtekening nummer UO-M31-H d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
25. bouwtekening nummer UO-M32-I d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
26. bouwtekening nummer UO-M33-I d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
27. bouwtekening nummer UO-M40-H d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
28. bouwtekening nummer UO-M41-I d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
29. bouwtekening nummer UO-M42-I d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
30. bouwtekening nummer UO-M43-I d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
31. bouwtekening nummer UO-M50-H d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
32. bouwtekening nummer UO-M51-I d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
33. bouwtekening nummer UO-M60-H d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
34. bouwtekening nummer UO-NO1-H d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
35. bouwtekening nummer UO-NO2-H d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
36. bouwtekening nummer UO-NO3-H d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
37. bouwtekening nummer UO-NO4-H d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
38. bouwtekening nummer UO-NO5-G d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
39. bouwtekening nummer UO-NO6-G d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
40. bouwtekening nummer UO-NO7-H d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
41. bouwtekening nummer UO-NO8-H d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
42. bouwtekening nummer UO-NO9-F d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);
43. bouwtekening nummer UO-N10-F d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07- 2012);

44. bouwtekening nummer UO-CO1-B d.d. 21-03-2012 (datum ontvangst 16-05- 2012);
45. bouwveiligheidsplan/V&G-plan ontwerpfase en V&G-dossier d.d. 11-08-2011 (datum ontvangst 16-05- 2012);
46. tekening bouwplaatsinrichting d.d. 18-04-2012 (datum ontvangst 16-05- 2012);
47. daglichtberekeningen voor project 2110243 d.d. 27-03-2012 (datum ontvangst 16-05- 2012);
48. EPC-berekeningen voor project 2110243 (datum van ontvangst 16-05-2012);
49. ventilatieberekeningen voor project 2110243 (datum van ontvangst 16-05-2012);
50. aanvullende brandveiligheidstoets stallingsruimte d.d. 09-05-2012 (datum ontvangst 14-05-2012);
51. aanvullende brandveiligheidstoets stallingsruimte d.d. 10-05-2012 (datum ontvangst 20-07-2012);
52. reactie brandveiligheidstoets VHB-1741BH-12-102 d.d. 08-06-2012;
- 52a. reactie brandveiligheidstoets VHB-1741BH-12-102 d.d. 10-07-2012 (datum ontvangst 20-07-2012);
53. beoordeling brandveiligheidstoets d.d. 27-03-2012 (datum ontvangst 16-05- 2012);
54. tekeningen gebruiksfuncties en brandcompartimentering d.d. 27-03-2012 (datum ontvangst 16-05- 2012): UO-B01-A; UO-Staat-A; UO-02-A; UO-03-A; UO-04-A; UO-05-A; UO-06-A en UO-07-A;
55. detailtekeningen (datum van ontvangst 16-05-2012): UO-Staat-C; UO-D101-C; UO-H-01-B; UO-H-02-B; UO-H-03-B; UO-H-04-B; UO-H-05-A; UO-H-06-A; UO-H-07-A; UO-H-06-A; UO-V-01-B; UO-V-02-B; UO-V-03-B; UO-V-04-B; UO-V-05-B; UO-V-06-B; UO-V-07-B; UO-V-08-B; UO-V-09-B; UO-V-10-B; UO-V-11-B; UO-V-12-B; UO-V-13-B; UO-V-14-B; UO-V-15-B; UO-V-16-B; UO-V-17-C; UO-V-17a-A; UO-V-18-B; UO-V-19-B; UO-V-20-B; UO-V-21-A; UO-V-22-A; UO-V-23-A; UO-V-24-A; UO-V-25-A; UO-V-26-A; UO-V-27-A; UO-V-28; UO-V-28a; UO-V-30; UO-V-31 en UO-V-32;
56. tekeningen oppervlakten d.d. 27-03-2012 (datum van ontvangst 16-05-2012): UO-A04-F; UO-01; UO-02; UO-03; UO-04; UO-05; UO-06; UO-07 en UO-08);
57. tekeningen gebruiksoppervlakten en verblijfsgebieden d.d. 03-05-2012 (datum van ontvangst 16-05-2012): UO-B02-A; UO-Staat-A; UO-02-A; UO-03-A; UO-04-A; UO-05-A; UO-06-A en UO-07-A);
58. kleuren- en materialenlijst d.d. 27 maart 2012 (datum ontvangst 16-05- 2012);
59. oppervlaktestaat d.d. 03-05-2012 (datum ontvangst 16-05- 2012);
60. tekeningen kunststof buitenkozijnen (datum van ontvangst 16-05-2012): (UO-K01; UO-Staat; UO-KA; UO-KA1; UO-KA2; UO-KA3; UO-KB; UO-KC; UO-KC1; UO-KC2; UO-KC4; UO-KD; UO-KE; UO-KE1; UO-KF; UO-KG; UO-KG1; UO-KG2; UO-KG3; UO-KH; UO-KH1; UO-KI; UO-KI1; UO-KJ; UO-KJ1; UO-KJ2; UO-KJ3; UO-KK; UO-KK1; UO-KK2; UO-KK3; UO-KK4; UO-KL; UO-KL1; UO-KL2; UO-KM; UO-KM1; UO-KM2; UO-KM3; UO-KN; UO-KN1; UO-KN2; UO-KN3; UO-KO; UO-KO1; UO-KO2; UO-KO3; UO-KP; UO-KQ en UO-KR);
61. tekeningen houten buitenkozijnen (datum van ontvangst 16-05-2012): UO-K02; UO-Staat; UO-HA; UO-HB; UO-HC; UO-HC1; UO-HD; UO-HE; UO-HE1; UO-HF; UO-HG; UO-HH; UO-HH1; UO-HH2; UO-HI; UO-HI1; UO-HI2; UO-HI3; UO-HI4; UO-HJ; UO-HJ1; UO-HJ2; UO-HK; UO-HM1; UO-HM2; UO-HM3; UO-HM4; UO-HN; UO-HN1; UO-HN2; UO-HO en UO-HO1);

62. tekeningen houten binnenkozijnen (datum van ontvangst 16-05-2012): UO-K04; UO-Staat; UO-p1a; UO-p1b; UO-p1c; UO-p1d; UO-p1e; UO-p1f; UO-p1g; UO-p1h; UO-p1j; UO-pa; UO-pb; UO-pc; UO-pd; UO-pe; UO-pf; UO-sa; UO-wa; UO-wb; UO-wb1; UO-wc; UO-we; UO-wf en UO-wg);
63. tekeningen houten binnenkozijnen (datum van ontvangst 16-05-2012): UO-K03; UO-Staat; UO-ha; UO-hb; UO-hc; UO-hc2; UO-hc3; UO-hd; UO-hd1; UO-he; UO-hf; UO-hh; UO-hi; UO-hj; UO-hk; UO-hl; UO-hm en UO-hm1);
64. bouwtekening nummer UO-R01-B d.d. 03-05-2012 (datum ontvangst 16-05- 2012);
65. tekeningen gebruiksfunctie en brandcompartimentering d.d. 27-03-2012 (datum ontvangst 16-05- 2012);
66. onderzoek geluidsisolatie nieuw te bouwen appartementen aan de Sportlaan te Schagen d.d. 02-05-2012 (datum ontvangst 06-09- 2012);
67. oppervlaktestaat d.d. 27-03-2012;
68. afwerkstaat d.d. 27-03-2012;
69. Kleuren- en materialenlijst d.d. 27-03-2012;
70. tekening binnenriolering en hemelwaterafvoeren d.d. 03-05-2012 (datum ontvangst 16-05-2012);
71. tekening installaties in vloer appartement 14 d.d. 03-05-2012 (datum ontvangst 16-05- 2012);
72. tekening installaties in vloer appartement 19 d.d. 03-05-2012 (datum ontvangst 16-05- 2012);
73. tekening installaties in vloer appartement 23 d.d. 03-05-2012 (datum ontvangst 16-05- 2012);
74. tekening nutsvoorzieningen nieuwbouw Sportlaan Schagen d.d. 03-05-2012 (datum ontvangst 16-05- 2012);
75. Ruimtellijke onderbouwing Sportlaan met datum van ontvangst 10-09-2012;
76. Nota van zienswijzen betreffende het project Regioplein te Schagen.

Schagen, 18 maart 2013



gemeentesecretaris

de g



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:

- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.

- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerp-omgevingsvergunning.
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerp-omgevingsvergunning.
- 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.

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.

De omgevingsvergunning 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 onverwijde 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

Overwegingen

De volgende overwegingen maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer S-OMG-12-039, verleend op 19 maart 2013 aan Mulder Obdam, Postbus 6, 1730 ZG Obdam, voor het oprichten van 58 appartementen met bergingen en bijbehorende parkeerplaatsen, alsmede een wijk- en gezondheidscentrum en een ouderensociëteit op de locatie Sportlaan/Regioplein/A. Mauvestraat in Schagen.

Procedureel

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.

Volledigheid

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussen 18 oktober 2012 en 28 november 2012 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door:

1. de heren [REDACTED] (datum ontvangst 26-10-2012);
2. mevrouw [REDACTED] (datum ontvangst 28-11-2012);
3. de heer [REDACTED] (datum ontvangst 28-11-2012);
4. de heer en mevrouw [REDACTED] (datum ontvangst 26-11-2012);
5. de heer en mevrouw Rieffe, A. Mauvestraat 106, 1741 JK Schagen (datum ontvangst 26-11-2012).

Vooroverleg ex. Artikel 6.18 Bor jo 3.1.1. Bro

Overeenkomstig het gestelde in genoemde regeling is de ontwerp-omgevingsvergunning voor commentaar toegestuurd aan:

- Ministerie I&M/Rijkswaterstaat Noord-Holland
- 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 Veiligheidsregio Noord-Holland Noord; de Provincie Noord-Holland; het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier; de Gasunie en de Kamer van Koophandel Noordwest-Holland hebben een reactie gegeven op het plan.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen zijn de betreffende bewoners op 12 december 2012 in de gelegenheid gesteld om hetgeen zij schriftelijk naar voren hebben gebracht tijdens een hoorzitting mondeling toe te lichten. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt.

De schriftelijke en mondelinge zienswijzen en de reacties daarop zijn opgenomen in de "Nota van zienswijzen" welke als bijlage bij de omgevingsvergunning is gevoegd.

De zienswijzen geven geen aanleiding om af te zien van het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning.

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 gezonden aan de Welstandscommissie Noordhollands Noorderkwartier.

Op 11 april 2012 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.

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen 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 echter 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:

- a. de aangevraagde activiteiten zijn niet strijdig met een door de gemeenteraad vastgestelde vigerende structuurvisie;
- b. de aangevraagde activiteiten zijn niet strijdig met de Provinciale structuurvisie;
- c. 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 18,90 meter valt binnen de bebouwingshoogte van 21 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". Gebruikelijk is, dat in een dergelijk geval de commissie Grondgebiedszaken wordt gehoord. Het voorliggende plan is al diverse malen voorgelegd aan deze commissie. Met name in de commissievergadering van 11 juni 2012 is uitgesproken dat akkoord kan worden gegaan met het voorliggende bouwplan. Hierbij zijn nadrukkelijk de aspecten hoogte, privacy-hinder en parkeren aan de orde geweest. De gemeenteraad heeft het positieve advies in haar vergadering van 26 juni 2012 overgenomen. Een verklaring van geen bedenkingen is dan ook niet noodzakelijk.

Welstand

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 Commissie Noord-Hollands Noorderkwartier van de Adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (WZNH) voorgelegd, op grond van artikel 6.2 Bor. Naar aanleiding hiervan is de (WZNH) op 11 april 2012 akkoord gegaan met het bouwplan.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het bouwen niet voldoet aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan, de beheersverordening, algemene ruimtelijke regels die door de provincie of het Rijk zijn gesteld, redelijke eisen van welstand, of een advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid.

Bouwbesluit

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

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in de bouwverordening.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het bouwwerk geldt het bestemmingsplan "Schagen, 10e wijziging", met de bestemmingen "Bijzondere doeleinden" en "Openbaar Groen". Ten aanzien van de bebouwing van de gronden met de bestemming "Bijzondere doeleinden" is bepaald dat de bebouwde oppervlakte per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het op de kaart aangegeven percentage (zijnde 30 %) van de voor de bebouwing bestemde terreinoppervlakte. Per bouwperceel mag de goothoogte van enig gebouw niet meer bedragen 7 meter. Op elk bouwperceel mag ten hoogste één dienstwoning worden gebouwd. Ter plaatse van de bestemming "Openbaar Groen" mag de goothoogte van gebouwen niet meer zijn dan 3 m en mag de oppervlakte ten hoogste 10 m² zijn. 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. Voor nadere bijzonderheden wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing van het project (bijlage 64 bij dit besluit).

Notitie Hoger Bouwen in de gemeente Schagen

In het kader van de notitie "Hoger bouwen in de gemeente Schagen" is een Hoogte Effect Rapportage (HER) en een privacyonderzoek uitgevoerd.

De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

1. Uit de visualisaties blijkt dat de kerktorens duidelijk boven het geheel van bebouwing uitsteken en beeldbepalend blijven in het beeld van Schagen als geheel. Het project Regioplein concurreert niet met de kerktorens. Het gebouw is met zijn hoogte van maximaal 18,9 meter binnen het geheel eerder een oriëntatiepunt op de kleinere schaal van de wijk in plaats van een beeldbepalende blikvanger voor Schagen als geheel. Op het schaalniveau vanaf het buitengebied voldoet het gebouw aan de gestelde kaders.
2. Het gebouw sluit qua materiaal en vorm aan bij de bestaande bebouwing. Door de hoogteaccenten, de bijzondere hoekoplossing en de gekozen bouwmaterialen is het een verbijzondering ten opzichte van de omgeving en vervalt het zeker niet in anonimiteit. De bijzondere programmatische menging van praktijkruimten, wijkgebouw en woningen wordt markant en herkenbaar. Op het schaalniveau binnen de directe omgeving voldoet het gebouw aan de gestelde kaders.
3. Er is geen sprake van een evidente inbreuk op de privacy van bestaande woningen die, mede gelet op het algemeen belang van het realiseren van maatschappelijke voorzieningen en woningen noopt tot het aanpassen van het bouwplan.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd, dat het bouwen van 58 appartementen met bergingen en bijbehorende parkeerplaatsen en het bouwen van een wijkcentrum; een gezondheidscentrum en een ouderensociëteit op de locatie Regioplein 3/A. Mauvestraat 161 te Schagen in het toekomstig planologisch kader ter plaatse van de onderhavige locatie past.

Archeologie

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. Bij uw aanvraag heeft u een archeologisch rapport gevoegd dat is opgesteld door Oranjewoud B.V. (ISSN: 1570-6273). Dit rapport bevat een weergave van onderzoek dat in oktober 2008 en januari 2009 is verricht naar de aanwezigheid van archeologische waarden op de bouwlocatie. Wij zijn van mening dat in dit rapport de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld. Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat zich naar alle waarschijnlijkheid geen behoudenswaardige archeologische resten bevinden in de bodem van het terrein. Aangezien geen onderzoek heeft kunnen plaatsvinden onder het reeds op het perceel staande, maar nog te slopen wijkcentrum/bibliotheek vinden wij het van belang, dat de Archeologische Werkgroep Kop van Noord-Holland in de gelegenheid wordt gesteld onderzoek te doen in de ondergrond van de bedoelde bebouwing.

Parkeren

In de nota van zienswijzen 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 benodigde aantal parkeerplaatsen. Wij hebben besloten om met toepassing van artikel 2.5.30, lid 6 van de Bouwverordening gemeente Schagen af te wijken van artikel 2.5.30, lid 3, omdat als gevolg van dubbel gebruik een aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd buiten het plangebied.

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.

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.

Belangenafweging derden

Het college is van oordeel, dat door het bouwplan, mede gelet op de 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 22 juni 2011, 18 oktober 2011 en 6 februari 2012 informatie-avonden gehouden voor omwonenden. De verslagen hiervan zijn als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Voorschriften

De volgende overwegingen maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer S-OMG-12-039, verleend op 19 maart 2013 aan Mulder Obdam, Postbus 6, 1730 ZG Obdam, voor het oprichten van 58 appartementen met bergingen en bijbehorende parkeerplaatsen, alsmede een wijk- en gezondheidscentrum en een ouderensociëteit op de locatie Sportlaan/Regioplein/A. Mauvestraat in Schagen.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Met het bouwen dient te zijn begonnen binnen 26 weken, na de dag waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Indien dit niet is gebeurd, kunnen Burgemeester en wethouders besluiten de verleende vergunning in te trekken.
2. Alvorens met de bouw een aanvang te nemen dienen door de afdeling Veiligheid;
 - de rooilijnen en/ of de bebouwingsgrenzen te worden aangegeven;
 - het pelt te worden aangegeven.
4. Het terrein waarop de werkzaamheden worden verricht, moet gedurende de werkzaamheden door een doeltreffende afscheiding van de weg en/of het aangrenzende terrein zijn afgescheiden.
5. 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 bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
 - 1°. belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - 2°. de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie.
 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 hoofdconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan;
 3. kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen als bedoeld in paragraaf 1.4 van het Bouwbesluit en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid als bedoeld in het Bouwbesluit;
6. U dient tenminste 48 uur voordat gestart wordt met het inbrengen van de funderingspalen de afdeling Veiligheid hiervan in kennis te stellen.
7. U dient tenminste 24 uur voordat gestart wordt met het betonstorten de afdeling Veiligheid hiervan in kennis te stellen.
8. Van gemeentewege wordt het gedeelte van de rioalleidingen dat in gemeentegrond komt te liggen aangelegd en aangesloten op het gemeenteriool. De kosten voor het aanleggen en aansluiten op het gemeenteriool komen voor rekening van de vergunninghouder. Op particuliere grond zal nabij de erfgrans een onstoppingsputje en/of onstoppingsstuk worden geplaatst. U dient de aansluiting tenminste 14 dagen van tevoren aan te vragen bij afdeling Beheer. Aansluiting vindt plaats na betaling van de aansluitkosten.

9. Bij het bemaalen 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.
10. Eventuele schade, die tijdens de uitvoering van het werk wordt veroorzaakt aan de openbare bestratingen en riolering, zal door de gemeente worden hersteld en komt voor rekening van de vergunninghouder.
11. De beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft, dient te worden gemeld bij de afdeling Veiligheid.
12. Op grond van artikel 2.3 van de Wabo is het niet toegestaan dat wordt gebouwd op 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.
13. Voorafgaand aan de bouw dienen in goed overleg met de heer F. Diederik van de Archeologische Werkgroep Kop van Noord-Holland, Postbus 438, 1740 AK Schagen afspraken te worden gemaakt over de wijze waarop de werkgroep onderzoek kan doen naar mogelijk aanwezige archeologische resten onder de op het bouwperceel aanwezige bebouwing.

De afdelingen Veiligheid en Beheer zijn te bereiken onder algemeen nummer (0224)210 400 of per e-mail, toezicht@schagen.nl.

Nota van zienswijzen betreffende het project Regioplein te Schagen

Schagen, maart 2013

I Inleiding

Tussen 18 oktober 2012 en 28 november 2012 heeft een ontwerp-omgevingsvergunning voor het project Regioplein ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door:

1. de heren [REDACTED] en [REDACTED], ontvangstdatum 26-10-2012;
2. mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED], ontvangstdatum 28-11-2012;
3. de heer [REDACTED], ontvangstdatum 28-11-2012;
4. de heer en mevrouw [REDACTED], ontvangstdatum 26-11-2012;
5. de heer en mevrouw [REDACTED], ontvangstdatum 26-11-2012;

Daarnaast is een aantal relevante instanties gevraagd commentaar te geven op de ontwerp-omgevingsvergunning. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door:

6. de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, ontvangstdatum 9-11-2012;
7. de Provincie Noord-Holland, ontvangstdatum 30-10-2012;
8. het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, ontvangstdatum 12-11-2012;
9. de Gasunie, ontvangstdatum 12-10-2012;
10. de Kamer van Koophandel Noordwest-Holland, ontvangstdatum 19-11-2012.

Alle reacties zijn ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken en zijn daarom ontvankelijk.

Voorzover inhoudelijke reacties zijn gegeven wordt hierop in het vervolg ingegaan.

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen zijn de onder 1 t/m 5 genoemde personen op 12 december 2012 in de gelegenheid gesteld om hetgeen zij schriftelijk naar voren hebben gebracht tijdens een hoorzitting mondeling toe te lichten. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt. Dit verslag is als bijlage aan deze nota toegevoegd.

II Samenvatting zienswijzen en reacties

De zienswijzen/reacties uit het vooroverleg kunnen als volgt worden samengevat:

- a. Het verplichte overleg met de Provincie en het Rijk (op grond van artikel 3.1.1 en toelichting ex artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) is ten onrechte achterwege gelaten;
- b. De verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad ex artikel 6.5 eerste lid van het Besluit omgevingsrecht is niet afgegeven;
- c. De hoogte-effectrapportage is ondeugdelijk uitgevoerd. Het bouwplan is stedenbouwkundig niet inpasbaar en het inpassingsonderzoek is ten onrechte niet uitgevoerd;
- d. Het bouwplan zal leiden tot aantasting van het uitzicht van omwonenden;
- e. De realisatie van het bouwplan zal leiden tot een verlies van zonlicht in de omliggende woningen;
- f. Het bouwplan zal leiden tot een verlies van privacy van omwonenden;
- g. Het akoestische rapport is onvolledig. De toename van geluidhinder op de gevels van de bestaande bebouwing is ten onrecht niet berekend. Er is geen rekening gehouden met de verwachte verkeerstoename als gevolg van het bouwplan;
- h. Het plan voorziet niet in voldoende parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen in openbare gebieden bevinden zich op een te grote loopafstand van het geprojecteerde gebouw;
- i. Er dient een systeem van parkeren voor vergunninghouders te worden geïntroduceerd op de parkeerterreinen die toegang geven tot de Sierkersstraat. De mogelijkheid om een parkeerplaats te kopen zou een alternatief kunnen zijn;
- j. Binnen 40 meter van het complex dient een primaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn;
- k. Onduidelijk is of voldoende watercompensatie plaats vindt wegens toename van het verhard oppervlak.¹

¹ Kloppenburg (a t/m h)

Hiemstra; Mulder; Van Rijswijk en Rieffe (d t/m h)

Verleun en Begeman (i)

Veiligheidsregio (j)

Hoogheemraadschap (k)

III Reactie op zienswijzen en aanbevelingen

Ad A Verplicht overleg ex artikel 3.1.1. Bro

De indiener wijst er terecht op, dat het op grond van de wet verplicht is om overleg te voeren met het Rijk en de Provincie. Deze verplichting is vastgelegd in artikel 6:18 Bor juncto artikel 3.1.1. Bro. Hierin valt te lezen, dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, overleg voert met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

In verband met het vorenstaande is de ontwerp-omgevingsvergunning op 9 oktober 2012 voor commentaar toegezonden aan de volgende instanties:

- Ministerie I&M/Rijkswaterstaat Noord-Holland
- 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

Voorzover door bovengenoemde instanties zienswijzen en/of aanbevelingen kenbaar zijn gemaakt zal hierop in het vervolg van deze nota worden ingegaan.

Ad B Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.12, 1^e lid, aanhef, onder a, sub 3 van de Wabo juncto artikel 6.5 eerste lid Bro is voor het verlenen van een omgevingsvergunning een verklaring van geen bedenkingen ("vvgb") vereist van de gemeenteraad. Op grond van artikel 6.5, 3^e lid Bor kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen, waarvoor geen vvgb nodig is.

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Schagen heeft op 14 december 2010 o.a. als categorie aangewezen:

- "Een aanvraag ex artikel 2.12, 1^e lid, sub a, onder 3 die voldoet aan de volgende kenmerken:
- a. de aangevraagde activiteiten zijn niet in strijd met een door de gemeenteraad vastgestelde vigerende structuurstudie;
 - b. de aangevraagde activiteiten zijn niet strijdig met de Provinciale structuurvisie;
 - c. de aangevraagde activiteiten zijn niet strijdig met de Provinciale Ruimtelijke Verordening;
 - d. de aanvraag past binnen de kaders van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan."

Indiener stelt zich op het standpunt dat de categorieën onvoldoende specifiek zijn en in strijd met de rechtszekerheid. De gemeentelijke en provinciale structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening geven volgens de indiener te weinig houvast om de categorieën van gevallen te benoemen.

Wij wijzen er op dat het de vrijheid van de raad is om zo te besluiten. In deze procedure is slechts van belang dat de onderhavige activiteit past binnen de door de raad vastgestelde kaders.

Op basis van ons bekende jurisprudentie zijn wij van mening dat de door de gemeenteraad gekozen formulering niet in strijd is met de rechtszekerheid. Wij baseren ons hiervoor op de volgende uitspraken:

ABRvS 03-10-2012: “In de aanwijzing heeft de raad categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. In artikel 1, aanhef en eerste lid, van de aanwijzing zijn als categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Bor aangewezen, projecten die in overeenstemming zijn met een reeds vastgestelde stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, Stadsvisie Rotterdam, ontwerpbestemmingsplan of ander ruimtelijk kader. (...) Artikel 2 van de aanwijzing bepaalt dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist als sprake is van een categorie in artikel 1 en niet door ten minste 1/5 van de raadsleden binnen 14 dagen is aangegeven dat een verklaring van geen bedenkingentraject moet worden doorlopen. (...) De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de aanwijzing vanwege het daarin opgenomen artikel 2 in strijd is met artikel 6.5 van het Bor of met de rechtszekerheid.”

ABRvS 28-01-2004: De Afdeling oordeelde over een omschrijving van de categorieën van gevallen waarvoor op grond van artikel 19, lid 1 WRO (oud) een vrijstelling kon worden verleend voor “projecten die niet afwijken van vastgesteld provinciaal ruimtelijk beleid of van vastgesteld ruimtelijk rijksbeleid en geen speerpunten van beleid (...)” In dit geval overwoog de Afdeling dat de lijst niet in strijd was met het systeem van de wet.

Overigens is de gemeenteraad inhoudelijk op de hoogte van de gevolgen van het bouwplan voor de omgeving. In haar vergadering van 26 juni 2012 heeft zij kennis genomen van de voor het project Regioplein uitgevoerde hoogte-effectrapportage, het privacy-onderzoek en het parkeeronderzoek. Op basis hiervan heeft de gemeenteraad verklaard dat het project Regioplein voldoet aan de uitgangspunten van de notitie “Hoger bouwen in de gemeente Schagen”.

Ad C Stedenbouwkundige inpasbaarheid

Indiener stelt zich op het standpunt dat het bouwplan gezien de hoogte, omvang en kleur niet past in de omgeving. Volgens de indiener wordt ten onrechte overwogen dat het bouwplan aansluit op de etagewoningen met drie bouwlagen en wordt voorbij gegaan aan het feit dat hiertussen een groengebied ligt. Ofschoon de welstandscommissie positief heeft geoordeeld over het bouwplan kan dit niet als passend worden beschouwd.

De notitie “Hoger bouwen” schrijft een inpassingsonderzoek voor bij een bouwhoogte van maximaal 21 meter. Volgens indiener is dit inpassingsonderzoek gebrekkig uitgevoerd, omdat geen aandacht is besteed aan eventuele windhinder.

Met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling van Schagen geldt voor het gemeentebestuur als uitgangspunt, dat woningbouwprogramma's aan de economische omstandigheden worden aangepast. Door de voorgestane samenstelling van appartementen met verschillende oppervlakten ontstaat ter plaatse een mogelijkheid voor doorstroom (het maken van wooncarrière). De bouw van appartementen wordt gezien als een welkome aanvulling in de hoofdzakelijk uit eengezinswoningen bestaande wijk Groeneweg. De aantrekkelijkheid van de wijk en toekomstige vestigingsmogelijkheden worden daardoor verbeterd.

Ook de Structuurvisie 2025 geeft in algemene zin aan dat Schagen een aantrekkelijke stad wil blijven en daarvoor haar voorzieningenniveau wil behouden. Vanwege gezinsverdunding is uitbreiding van het woningaanbod nodig om het draagvlak voor de voorzieningen te behouden. Daarnaast dient nieuwbouw bij te dragen aan een optimale huisvesting van de (veranderende) bevolkingssamenstelling. Ook wordt ingezet op de ontwikkeling van combinaties van werken, wonen en voorzieningen. De gekozen uiterlijke verschijningsvorm sluit aan op de naastgelegen bebouwing (plat afgedekt en kubistisch).

De stedenbouwkundige inpasbaarheid is mede-beoordeeld in het rapport "Hoogte-effectrapportage". Zie hiervoor de paragrafen 2.2 en 2.3 van bijlage 9 bij de ruimtelijke onderbouwing. Hiermee is voldaan aan de in de notitie "Hoger bouwen" opgenomen eis dat een inpassingsonderzoek moet worden uitgevoerd. Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad hebben op 29 mei, respectievelijk 26 juni 2012 ingestemd met de uitkomsten van de "Hoogte-effectrapportage".

Door indiener is niet aannemelijk gemaakt dat de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan niet zorgvuldig tot stand is gekomen of gebreken vertoont. Het gemeentebestuur heeft mede daarom geen reden om te twijfelen aan de juistheid van het uitgevoerde onderzoek.

Door de welstandscommissie is op 22 juni 2011 ingestemd met het ontwerp van het voorliggende bouwplan. De definitieve tekeningen zijn op 11 april 2012 ter beoordeling voorgelegd aan de commissie en akkoord bevonden. In het verslag van de betreffende commissievergaderingen is hierover het volgende vastgelegd: *De aanvraag betreft een pre-advies voor de bouw van een woningcomplex op een markante plek in Schagen. Het woningcomplex bestaat uit bouwvolumes van 4 lagen met twee hoekaccenten van 5 lagen en één hoekaccent van 6 lagen. Op de begane grond worden algemene voorzieningen opgenomen (wijkvereniging, ouderensociëteit e.d.), op de eerste verdieping paramedische voorzieningen (huisartsenpraktijk, apotheek e.d.), op de overige verdiepingen worden woningen gerealiseerd. Door plasticiteit in de gevels aan te brengen wordt een onderscheid gemaakt waar zich de paramedische voorzieningen bevinden en waar de woningen. De plint wordt in een donkere grijze tint gemetseld met open gaten zodat het middenterrein (parkeerruimte) zichtbaar is, maar geen toegang geeft tot het binnenterrein. Qua massabouw wordt een onderscheid gemaakt tussen de donkere plint en de rest van het gebouw. De binnengevels worden in verticale rabathoutdelen uitgevoerd. De entrees worden als doosjes voor de gevel gesitueerd. Het gevelbeeld past zowel bij het profiel van de Sportlaan als van de Mauvestraat. De commissie is van mening dat de bouwmassa een zeker evenwicht*

toont tussen de gevelindeling (plasticiteit) en accenten waardoor een rustig gevelbeeld ontstaat. Het plan vraagt om een zorgvuldige uitwerking en de keuze van de baksteen is belangrijk. De accenten op de hoeken zijn net voldoende wat de omgeving nodig heeft. Het is een robuust, eenvoudig gebouw.. Het bouwplan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota² en voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bovenaangehaald verslaggedeelte is niet geheel juist. Het bouwplan voorziet in twee hoekaccenten van 5, respectievelijk 6 lagen. Ook de beschrijving van op de begane grond gevestigde functies is niet correct. Hier zal ruimte zijn voor de wijkvereniging, de ouderensociëteit en de apotheek. Op de 1^e verdieping zullen zich de paramedische voorzieningen en de huisartsenpraktijk bevinden.

Het overnemen van het welstandsadvies behoeft in de regel geen nadere motivering tenzij een derde-belanghebbende een tegenadvies overlegt van een ander deskundig te achten persoon of instantie. Dit blijkt ook uit artikel 3:49 van de Algemene wet bestuursrecht waarin aan het bestuursorgaan de bevoegdheid is gegeven om indien een advies is uitgebracht en het advies de gronden noemt voor het besluit, te volstaan met een verwijzing naar het advies. Dit is anders indien het welstandsadvies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat Burgemeester en Wethouders het niet – of niet zonder meer – aan hun welstandsoordeel ten grondslag hadden mogen leggen. Door indiener is niet aannemelijk gemaakt dat de welstandelijke beoordeling van het bouwplan niet zorgvuldig tot stand is gekomen of gebreken vertoont. Het gemeentebestuur heeft mede daarom geen reden om te twijfelen aan de juistheid van het welstandsadvies.

In de notitie “Hoger bouwen in de gemeente Schagen” is de hoek A. Mauvestraat/Sportlaan al genoemd als locatie waar hoger bouwen mogelijk zou moeten zijn. De gemeenteraad heeft deze nota vastgesteld, zodat sprake is van vaststaand beleid. De nieuwbouw is een logische afronding van de bebouwing langs de Sportlaan en sluit ook aan op de bebouwing aan de zuidzijde van het complex. Ten opzichte van de bebouwing aan de oostzijde van de A. Mauvestraat is inderdaad sprake van een (geringe) schaalsprong van drie naar vijf verdiepingen. Een markante hoek verdient echter een markant gebouw. De waarde van bestaand openbaar groen tussen bibliotheek/wijkcentrum en de A. Mauvestraat in de vorm van een gazon met struiken en een rozenperkje is beperkt. De bomenrij langs de A. Mauvestraat blijft grotendeels intact.

Onderzoek naar windhinder is alleen voorgeschreven bij langwerpige gebouwen met een hoogte van meer dan 15 meter.

Het project Regioplein betreft een gebouw dat hoofdzakelijk een boeiboordhoogte heeft van ca. 13.70 meter met op twee punten een hoogte–accent van meer dan 15 meter. Het betreft hier ondergeschikte gebouwdelen. Daarnaast heeft het complex geen langwerpige, maar een U-vorm (circa 60 x 70 meter). Onder de gegeven omstandigheden wordt een onderzoek naar windhinder niet noodzakelijk gevonden.

² Welstandsnota Schagen, 3^e herziening § 4.4 “Projectmatig opgezette wijken (zie bijlage)

Ad D Verlies van uitzicht

Indieners stellen zich op het standpunt dat het bouwplan tot een onaanvaardbaar verlies van hun uitzicht leidt.

Niet ontkend kan worden dat door een wijziging van de bebouwing het uitzicht vanuit de woningen [REDACTED] ingrijpend wijzigt. De vraag is echter of sprake is van een onevenredig nadeliger situatie.

Voor een juiste vergelijking tussen het huidige en het toekomstige planologische kader is het zaak om de maximale bebouwingsmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan bij de beoordeling te betrekken. Het geldende "Bestemmingsplan Schagen, 10^{de} wijziging" staat de bouw van gebouwen toe met een goothoogte van 7 meter (met vrijstelling 7.70 meter). Alhoewel een maximale bouwhoogte niet is voorgeschreven mag op grond van de Bouwverordening tot 15 meter hoog worden gebouwd. Bebouwing mag binnen het gehele bouwvlak worden gesitueerd, zodat een gevelwand zoals nu wordt voorgesteld niet ondenkbaar is.

Tegenover de woningen [REDACTED] is de boeihoogte van de bebouwing ca. 13.70 meter. Het uit 5 lagen bestaande hoogte-accent aan de oostgevel (A. [REDACTED]) heeft een hoogte van 16.70 meter en is niet direct tegenover genoemde woningen gesitueerd, maar tegenover een plantsoen. Het uit 6 lagen bestaande hoogte-accent aan de noordgevel (Sportlaan) heeft een boeihoogte van ca. 18.90 meter en is gesitueerd op zo'n 50 meter vanuit de gevel van de woningen aan de [REDACTED]. De te realiseren bouwhoogte valt merendeels binnen de marges die het huidige bestemmingsplan en de bouwverordening mogelijk maken. Het hoogte-accent aan de [REDACTED] levert een beperking van zijdelings uitzicht op. Het hoogte-accent aan de Sportlaan ligt zover terug, dat de invloed daarvan op het uitzicht vanuit meergenoemde woningen gering zal zijn.

Als wordt gebouwd in een stedelijke omgeving kunnen – volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling – aan een bestaand uitzicht geen blijvende rechten worden ontleend.³

Zijdelings wordt nog opgemerkt, dat naar aanleiding van eerdere reacties van omwonenden het ontwerp al is aangepast. Aanvankelijk waren de hoogte-accenten voorzien aan de straatzijde tegenover de woningen [REDACTED]. Door ze naar achteren te verplaatsen is al rekening gehouden met uitzicht en bezonning.

Alles overziende is het gemeentebestuur van mening dat geen sprake is van een situatie die voor de betreffende bewoners onevenredig nadeel oplevert.

Ad E Verlies van zonlicht

Indieners stellen dat het bouwplan het zonlicht in hun woningen op onaanvaardbare wijze beperkt. Ten onrechte zou in het rapport zijn uitgegaan van reeds aanwezige geringe verblijfsmogelijkheden in de voortuin, omdat deze aan het openbaar gebied grenzen.

³ ABRvS 23 mei 2012, LJN: BW6382

De effecten van het bouwplan op het zonlicht zijn in de “Bezonningsstudie” (Bijlage 8 bij de ruimtelijke onderbouwing) in kaart gebracht. Deze studie bestaat uit een serie “schaduw-diagrammen”. De onderbouwing en uitleg van deze studie is in § 4.10 van de ruimtelijke onderbouwing aangegeven.

Het bouwplan leidt tot extra schaduwwerking, maar deze is gering in vergelijking met die van een gebouw met een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 15 meter dat op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Overigens kent het bestemmingsplan de mogelijkheid om van de daarin genoemde maten 10 % af te wijken.

Er bestaan geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonning voor bebouwing. Wel hanteert TNO normen om te kunnen bepalen of er voldoende zonlicht in de woonkamer komt. Zo is er een “lichte” norm, die er van uit gaat dat er minimaal twee uur zon per dag is (niet aansluitend vereist) in de periode 19 februari tot en met 21 oktober, en een “strengere” norm, die er van uit gaat dat er drie uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 21 januari tot en met 22 november. In het Bouwbesluit is wel regelgeving voor daglichttoetreding opgenomen. Dit betreft echter niet het direct opvallend zonlicht. Er wordt bij deze eisen geen rekening gehouden met de invloed van schaduwwerking van obstakels op andere kavels.

Voor het project Regioplein is voor de verschillende seizoenen de theoretisch mogelijke situatie op basis van het geldende bestemmingsplan vergeleken met de toekomstige situatie. Hieruit blijkt dat in de lente en de zomer in de nieuwe situatie 1 uur eerder sprake is van schaduwhinder op de gevels van de woningen [REDACTED] dan in de bestaande situatie. Wel wordt voldaan aan bovenbedoelde “lichte” norm van TNO. De situatie op 21 november laat geen verschil zien tussen de theoretische situatie en de toekomstige situatie.

In het algemeen kan worden gesteld dat qua schaduwwerking sprake is van een situatie die vergelijkbaar is met de gemiddelde situatie in een stedelijke woonstraat.

De extra schaduwwerking van het project Regioplein levert geen onevenredig nadeel op voor het gebruik van meergenoemde woningen.

Ad F Verlies van Privacy

Indieners stellen zich op het standpunt dat het bouwplan zal leiden tot een verlies aan privacy. Er is – aldus indieners – ten onrechte afgeweken van de minimale afstand van 40 meter tussen hoge gebouwen en woningen.

Het effect van het bouwplan op de privacy van de omliggende woningen is beoordeeld in het rapport “Hoogte-effectrapportage”. Geconcludeerd wordt dat van een onaanvaardbare inbreuk op privacy geen sprake is.

Onduidelijk is waarop indieners het standpunt baseren dat een minimale afstand van 40 meter tussen hoge gebouwen en woningen moet worden aangehouden. Uit de Nota hoger bouwen volgt slechts dat indien binnen 40 meter van bestaande woningen wordt gebouwd, aandacht moet worden besteed aan de effecten voor de privacy voor de omringende woningen.

De onderlinge afstand tussen de gevels van de woningen [REDACTED] en de nieuwbouw bedraagt 32 meter. Voor de woningen [REDACTED] is die afstand 29 meter. De gebruikelijke onderlinge afstand tussen woningblokken in de directe omgeving van het project Regioplein is circa 22 meter.

Ad G Onvolledigheid akoestisch rapport

Indieners stellen zich op het standpunt dat het akoestisch onderzoek onvolledig is, omdat geen onderzoek is verricht naar de toename van de geluidsbelasting op de gevels van de reeds bestaande woningen. Rekening dient te worden gehouden met de weerkaatsing van geluid als gevolg van het bouwplan. Ten onrechte is de toename van het verkeer als gevolg van het bouwplan voor wat betreft de bestaande woningen niet meegenomen in het rapport.

De Wet geluidhinder schrijft voor dat voor nieuwe situaties (in casu het complex Regioplein) geluidonderzoek plaats moet vinden. Deze verplichting geldt dus niet voor bestaande woningen aan een bestaande weg. Met het uitgevoerde onderzoek wordt daarom voldaan aan de wettelijke eisen.

De berekeningen zijn gebaseerd op de gemeentelijke verkeersprognose voor het jaar 2020, die is gebaseerd op verkeerstellingen uit 2008. De verkeersprognose voor 2020 is geëxtrapoleerd naar 2021. Hierbij is rekening gehouden met een verkeersgroei van 1,5 % over de periode 2020–2021.

Voor bestaande woningen aan een bestaande weg geldt onder de gegeven omstandigheden geen verplichting om een geluidonderzoek te doen. Met het uitgevoerde onderzoek wordt daarom voldaan aan de wettelijke eisen.

Niettemin is Noordelijk Akoestisch Adviesburo B.V. naar aanleiding van de ingediende zienswijzen gevraagd om het effect van het weerkaatsen van geluid inzichtelijk te maken. Daartoe is in het bestaande rekenmodel op de woning [REDACTED] een rekenpunt gelegd op zowel de begane grond als op verdiepingsniveau. Uit de berekeningen van de geluidsbelasting blijkt een toename op de begane grond van de betreffende woning van 0,4 dB. Op verdiepingsniveau is sprake van een toename van 0,6 dB. Het woon- en leefklimaat aan de A. Mauvestraat wordt derhalve nauwelijks negatief beïnvloed door de weerkaatsing van wegverkeerslawaai tegen de gevel van de nieuwbouw. Overigens dient niet uit het oog te worden verloren, dat ook in de bestaande situatie al sprake is van een langgerekt, gesloten bouwfront. Wel is bedoelde bebouwing op iets grotere afstand van de weg gesitueerd.

De A. Mauvestraat is momenteel voorzien van klinkerbestrating. Het voornemen bestaat om de wegverharding in 2014 te vervangen door asphalt. Naar verwachting zal dit een reductie van 1,8 dB opleveren van het geluid dat passerende motorvoertuigen produceren.

Ad H Parkeren

Indieners stellen zich op het standpunt dat:

- het bouwplan niet in voldoende parkeerplaatsen voorziet;

- ten onrechte is afgeweken van de CROW norm van 1,7 parkeerplaats per woning;
- onduidelijk is waarom de parkeerplaatsen – in tegenstelling tot hetgeen de Bouwverordening voorschrijft – niet op eigen terrein worden gerealiseerd;
- de parkeerplekken die in het openbaar gebied zijn voorzien op een te grote afstand (ca. 170 meter) van het bouwplan liggen.

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte voor een bouwplan hanteert de gemeente als uitgangspunt de publicaties van het "*Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek*" (CROW) als uitgangspunt. Aanvankelijk is bij het beoordelen van de benodigde parkeercapaciteit uitgegaan van CROW-publicatie 182 "Parkeercijfers – basis voor parkeernormering". In oktober 2012 is deze publicatie vervangen door publicatie 317 "Kencijfers voor parkeren en verkeersgeneratie" verschenen. Daarnaast hanteert de gemeente waar nodig en mogelijk het uitgangspunt van dubbel ruimtegebruik om te voorkomen dat onnodig veel verharding wordt aangelegd. Het is nu eenmaal zo, dat niet elke functie op alle momenten van de week een even grote parkeervraag genereert. Met toepassing van artikel 2.5.30, lid 6 van de Bouwverordening gemeente Schagen, kan worden afgeweken van het gestelde in artikel 2.5.30, lid 3 van de Bouwverordening.

De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven om de resultaten van de indertijd uitgevoerde parkeertellingen opnieuw te laten doorrekenen door bureau Goudappel Coffeng. In haar rapport van 25 februari 2013 (zie bijlage) komt zij tot de volgende conclusie: "Op basis van de berekeningen blijkt dat voldaan wordt aan de parkeervraag in het plangebied. Bij het opstellen van de parkeerbalans⁴ is de volgende redenering toegepast:

- op basis van het bouwprogramma en de bijbehorende parkeerkencijfers is het totale aantal parkeerplaatsen berekend dat ongewogen⁵ noodzakelijk zou zijn;
- het aantal ongewogen parkeerplaatsen is vervolgens met behulp van aanwezigheidspercentages van het gelijktijdig benodigd aantal parkeerplaatsen bepaald.

In de toekomstige situatie zijn er in totaal 166 parkeerplaatsen⁶ die aan het gebied toegerekend mogen worden. Hiervan zijn 106 parkeerplaatsen openbaar en 60 parkeerplaatsen zijn toegewezen aan de bewoners van de appartementen of medewerkers van de apotheek. Van de 106 parkeerplaatsen is, met uitzondering van de avonden op werkdagen, sprake van een overschot.

Door de bewoners van de A. Mauvestraat is het voorstel gedaan om de openbare ruimte gelegen tussen het nieuwbouwcomplex en de woningen A. Mauvestraat 105–159 te benutten als parkeerruimte. Deze grond maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Inrichten als

⁴ Dit is een vergelijking tussen de parkeervraag en het parkeeraanbod

⁵ D.w.z. nog zonder rekening te houden met aanwezigheidspercentages, die aangeven op welk tijdstip van de week en de dag de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk nodig zijn

⁶ Aanvankelijk is voorgesteld langs de A. Mauvestraat geen 5, maar 19 parkeerplaatsen aan te leggen. Tijdens een op 6 februari 2012 gehouden informatiebijeenkomst is door de bewoners van de A. Mauvestraat aangedrongen op de aanleg van minder parkeerplaatsen op die locatie.

parkeerterrein sluit niet aan op de stedenbouwkundige structuur en is daarom uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. Bovendien blijkt er geen noodzaak te zijn om ook op die plek parkeerplaatsen aan te leggen.

In uitzonderlijke situaties (meer dan het gemiddelde aantal bezoekers) kunnen bezoekers van het nieuwbouwcomplex het parkeerterrein aan de Wilgenlaan gebruiken. Deze parkeervoorziening wordt voornamelijk in de weekenden gebruikt en biedt een volwaardig alternatief. Dubbel gebruik is hier goed mogelijk op weekavonden. Dit parkeerterrein ligt op circa 175 meter afstand van het Regioplein en is bereikbaar via een verlicht vrijliggend voetpad. Daarnaast kan men er voor kiezen om via het trottoir voor de woningen van de Wilgenlaan en de A. Mauvestraat te lopen. Beide routes bieden voldoende sociale veiligheid.

De gemeente onderschrijft de inhoud van het door bureau Goudappel Coffeng uitgevoerde parkeeronderzoek d.d. 25 februari 2013 en is van mening dat op de voorgestelde wijze het parkeervraagstuk adequaat wordt opgelost.

Ad I Vergunningenstelsel parkeren/privé-parkeerplaatsen

Indieners stellen zich op het standpunt dat een vergunningensysteem moet worden geïntroduceerd, opdat de huidige bewoners geen overlast ondervinden van de gebruikers van het bouwplan. Een alternatief zou kunnen zijn dat de bewoners van meergenoemde woningen een eigen parkeerplaats kunnen kopen.

De parkeerterreintjes gelegen naast de woning A. Mauvestraat 96 en tussen de woningen A. Mauvestraat 108 en 110 zijn (deels) mede bedoeld voor de woningen Sierkersstraat 3 t/m 31 (oneven). Door plaatsing van borden met de tekst "Parkeren uitsluitend toegestaan voor aanwonenden" tracht het gemeentebestuur het gebruik van de parkeervoorziening te reguleren. Het invoeren van parkeren voor vergunninghouders past niet in het beleidsuitgangspunt dat alle in de gemeente beschikbare parkeerruimte optimaal moet kunnen worden benut. Als het parkeren zou zijn voorbehouden aan bepaalde doelgroepen betekent dit bij voorbeeld ook dat bezoekers naar elders moeten uitwijken. Ook het invoeren van privé-parkeerplaatsen stuit op vrijwel dezelfde bezwaren.

Zoals tijdens de informatie-avond voor omwonenden op 18 oktober 2011 is vermeld door wethouder Bouwes zijn parkeerplaatsen in Schagen zoveel mogelijk openbaar. Om die reden zullen geen beugels worden geplaatst.

Ad I Bluswatervoorziening

Indiener wijst er op dat binnen 40 meter van het appartementengebouw een primaire bluswatervoorziening aanwezig moet zijn met een capaciteit van tenminste 60 m³.

In overleg met het Veiligheidsbureau Schagen-Zijpe is besloten om ter plaatse van de woning A. Mauvestraat 110 een nieuwe brandkraan te plaatsen.

Ad K Watercompensatie

Indiener wijst er op dat in § 4.7 wordt gesproken over afkoppeling van 10 % van het verhard oppervlak in nieuwe situaties. Het juiste percentage moet 100 zijn.

Het betreft hier een verschrijving. De noodzakelijke watercompensatie is tijdens de reconstructie van de Sportlaan wel overeenkomstig de afspraken met het Hoogheemraadschap gerealiseerd.

Bijlage 1

Verslag van de op 12 december 2012 gehouden hoorzitting



**Verslag van de op 12-12-2012 gehouden hoorzitting betreffende het project Regioplein
(ontwerp-omgevingsvergunning S-OMG-12-039).**

Aanwezig: mevrouw [REDACTED] en de heren [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
en Verleun (reclamanten)
Mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] (namens aanvrager/Mulder Obdam)
De heren [REDACTED] en [REDACTED] (namens de gemeente)

.....
De heer [REDACTED] heet iedereen hartelijk welkom en legt uit wat de bedoeling is van deze
bijeenkomst. Vervolgens geeft hij de heer [REDACTED] het woord.

De heer [REDACTED] (DAS) zegt dat hij vandaag ter plaatse is geweest en dat hij is gesterkt in zijn mening
dat het bouwplan detoneert in de omgeving en sterk afwijkt van het huidige straatbeeld. Spreker is
van mening dat de stedenbouwkundige onderbouwing van het bouwplan onvoldoende duidelijk
maakt waarom hier sprake is van een passende ontwikkeling.

De heer [REDACTED] noemt het project geen architectonisch hoogstandje en vindt het gebouw niet passen
bij de bestaande woningen welke uit de jaren '70 van de vorige eeuw dateren.

Naar aanleiding van een vraag van de heer [REDACTED] wordt duidelijk dat reclamanten aan de
schriftelijk ingediende zienswijzen niets hebben toe te voegen. Hierop geeft de heer Bouwes de heer
[REDACTED] de gelegenheid om op de zienswijzen te reageren.

De heer [REDACTED] wijst er op, dat in het voortraject regelmatig overleg heeft plaatsgevonden
tussen Mulder Obdam en de betreffende bewoners. Hierbij is getracht hen zo goed mogelijk
tegenwoordig te komen. Dit heeft bij voorbeeld geresulteerd in het reduceren van het aantal
parkeerplaatsen langs de A. Mauvestraat. Voorts wijst spreker er op, dat de welstandscommissie het
bouwplan qua architectuur passend vindt binnen de bestaande omgeving.

De heer [REDACTED] vraagt in hoeverre realisatie van het bouwplan te verwachten is.

De heer [REDACTED] wijst er op, dat in verband met de realisatie van cultuurhuis Markt 18 door het
gemeentebestuur is gekeken naar mogelijke opbrengst-/bouwlocaties. Eén daarvan is het Regioplein
waarvoor het voorliggende bouwplan als stedenbouwkundig aanvaardbaar is gekwalificeerd.

De heer [REDACTED] wijst er op, dat het project voor de ontwikkelaar financieel haalbaar is met de
beoogde invulling van de verschillende functies.

De heer [REDACTED] merkt op dat hij 100 % tegen het voorgestelde bouwplan is. De overige
reclamanten sluiten zich hierbij aan.

De heer [REDACTED] zegt uit de media te hebben begrepen dat op andere locaties in Schagen
vergunningparkeren wordt ingevoerd en vraagt zich af waarom dit aan de A. Mauvestraat niet wordt

Bijlage 2

Uittreksel uit de Welstandsnota Schagen, 3e
herziening – § 4.4 “Projectmatig opgezette wijken”

4.4. PROJECTMATIG OPGEZETTE WIJKEN

Gebiedsbeschrijving

Schagen beschikt over een grote hoeveelheid projectmatige (woning)bouw die in hoofdzaak verdeeld is over vijf grote wijken. Deze wijken zijn: Groeneweg, Nesdijk, Waldervaart, Muggenburg, Hoep-Zuid en Hoep-Noord. Vanaf 2009 zal worden begonnen met de bouw van een nieuwe wijk, Nes-Noord.

De in het noorden van Schagen gelegen wijk Groeneweg is tot stand gekomen in de jaren '60 en '70. De bebouwing bestaat overwegend uit rijenwoningen van één of twee bouwlagen met een kap evenwijdig aan de straat. Het stratenpatroon is over het algemeen redelijk orthogonaal en overzichtelijk. De wijk wordt op een aantal plekken doorsneden met groene parkachtige structuren.

In het westen van Schagen ligt de wijk Waldervaart. Het karakter van deze in de jaren '70 en '80 gebouwde wijk wordt in grote mate bepaald door de ontsluitingsstructuur met een ringweg met daaraan liggend kleine wijken, hofjes en erven. Daarnaast beschikt de wijk over royale groenstructuren die de wijk doorsnijden, waarbij de Waldervaart een extra bijzonderheid vormt. De bebouwing in de wijk bestaat uit rijen en geschakelde woningen, met een grote diversiteit in verschijningsvorm.

De wijk Muggenburg is gebouwd eind jaren '80 en begin jaren '90 en ligt aan de zuidkant van Schagen. De wijk bestaat uit zowel rijenwoningen als seriematige geschakelde eengezinswoningen. De infrastructuur van de wijk bestaat uit één hoofdontsluitingsweg met daaraan gekoppeld een aantal kleinere wijkjes, waardoor de structuur onregelmatig is van karakter.

De aan de oostkant gelegen wijk Hoep-Zuid is een projectmatig opgezette wijk uit de jaren '90. De opzet bestaat uit een zeer formele, duidelijk ontworpen stedenbouwkundige plattegrond, waarbij de hoofdas een opvallend ingrediënt is.

De wijk Hoep-Noord is in 2006 voltooid. Naast rijen- en twee-onder-één kapwoningen komt er in deze wijk ook complexmatige bouw voor. Langs de Nes zijn 22 vrijstaande woningen gebouwd."

Binnen de wijken liggen een aantal opvallende locaties. De bebouwing op deze specifieke plekken heeft een grootschalig complexmatig karakter. Voorbeelden zijn onder andere de flatgebouwen en het (deels nieuwe) verzorgingstehuis in de wijk Groeneweg. Ook langs de N245 heeft grootschaliger bouw plaatsgevonden.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkelingen

Het beleid is gericht op het respecteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. De welstandscriteria moeten worden gerelateerd aan de bestaande verschijningsvorm van de bebouwing.

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als regulier welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

WELSTANDSCRITERIA

Ligging

- De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat
- De woningen zijn per cluster verwant en vormen een compositorische eenheid.
- De gebouwen staan in een duidelijke, onderlinge rooilijn.
- Grote, complexmatige bebouwing kent een zorgvuldige inpassing op stedenbouwkundig markante plekken.

Massa

- Er is sprake van overwegend enkelvoudige bebouwingsmassa's, variërend van één tot twee lagen met een kap.
- De massaopbouw is per cluster of rij in onderlinge samenhang.
- Grote, complexmatige bebouwing is bij voorkeur voorzien van een gelede massaopbouw.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt en bij voorkeur in een afgeleide architectuur.
- Aan- en uitbouwen zijn in een afgeleide architectuur en meeontworpen dan wel volgens het principe van een trendsetter.

Detailtering

- Per blok of cluster is er samenhang.
- De kozijnen, goten, dak- en gootlijsten en dergelijke zijn sober, maar zorgvuldig gedetailleerd.
- Bij verbouw dient de bestaande detaillering aan de zichtzijde gerespecteerd te worden.
- Grote, complexmatige bebouwing kent een fijne en zorgvuldige detaillering.

Materiaal en kleur

- Per blok of cluster is er samenhang in kleur- en materiaalgebruik.
- Gevels in baksteen en/of hout.
- Aan- en uitbouwen zijn qua materiaal verwant aan het hoofdgebouw.
- Bijgebouwen zijn bij voorkeur verwant aan het hoofdgebouw.
- Moderne materialen kunnen worden toegepast mits respectvol ingepast.
- Grotere complexmatige bouw mag in afwijkende materialen en kleuren mits goed ingepast in de omgeving.

Bijzondere aspecten

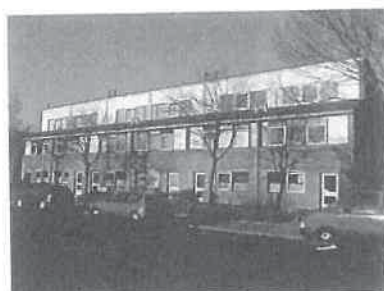
- Voor de wijk Hoep Noord Noord (inclusief de Neszone) en Nes-Noord gelden de volgende documenten:
 - "Beeldregieplan Hoep-Noord" (zie bijlage 7)
 - "Beeldkwaliteit Neszone" (zie bijlage 8)



Projectmatige bouw in Groeneweg



Projectmatige bouw in Muggenburg



Projectmatige bouw in Waldervaart



Complexmatige bouw in Hoep-Noord



Projectmatige bouw in Hoep-Noord

Bijlage 3

Second opinion parkeren Regioplein te Schagen

Second opinion parkeren Regioplein te Schagen

Definitief

Omdat we ons verplaatsen

Mulder Obdam Ontwikkeling

Second opinion parkeren Regioplein te Schagen

Definitief

Datum
Kenmerk
Eerste versie

25 februari 2013
MO0003/Mnr/0007

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s)	Mulder Obdam Ontwikkeling
Titel rapport	Second opinion parkeren Regioplein te Schagen Definitief
Kenmerk	MO0003/Mnr/0007
Datum publicatie	25 februari 2013
Projectteam opdrachtgever(s)	mevrouw [REDACTED]
Projectteam Goudappel Coffeng	de heer [REDACTED]
Projectomschrijving	Het uitvoeren van een second opinion voor het parkeren rondom de ontwikkeling van het Regioplein te Schagen.

Inhoud	Pagina	
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Leeswijzer	1
2	Juridisch kader	2
3	Parkeervraag	3
3.1	Inleiding en uitgangspunten	3
3.1.1	Uitgangspunten huidige situatie	4
3.1.2	Uitgangspunten toekomstige situatie	4
3.2	Toelichting en uitkomsten parkeerbalans	5
3.3	Parkeervraag uitbreiding	7
4	Parkeeronderzoek	8
5	Bepaling tekort/overschot	9
5.1	Bepaling restcapaciteit bestaande situatie	9
5.1.1	Parkeervraag bibliotheek	9
5.1.2	Restcapaciteit bestaande situatie	10
5.2	Berekening tekort/overschot toekomstige situatie	11
6	Conclusie	12

Inleiding

1.1 Aanleiding

Mulder Obdam Ontwikkeling is bezig met de herontwikkeling van het pand aan het Regioplein in Schagen. Op dit moment zijn er een bibliotheek, paramedische voorzieningen en een wijkgebouw gevestigd. De bibliotheek wordt verplaatst naar een nieuwe bestemming, waardoor mogelijkheden ontstaan om deze locatie te herontwikkelen. In de beoogde plannen wordt uitgegaan van een gezondheidscentrum en de realisatie van 58 appartementen. Daarnaast krijgt het wijkcentrum en de ouderensociëteit een plaats in de nieuwe locatie.

In deze plannen voorziet het vigerende bestemmingsplan niet. Daarom wordt het plan door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestaande bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Hiervoor heeft Bugel Hajema een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

In 2011 heeft Goudappel Coffeng BV een parkeermeting uitgevoerd naar het gebruik van parkeren op het huidige Regioplein te Schagen. In de zienswijzen op de omgevingsvergunning zijn vragen gesteld over de parkeersituatie rondom de beoogde ontwikkeling.

Mulder Obdam heeft Goudappel Coffeng BV opdracht gegeven voor het uitvoeren van een second opinion van de parkeervraag rondom de ontwikkeling van het Regioplein.

1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat over het juridische kader en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de parkeervraag. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van het parkeeronderzoek beschreven. In hoofdstuk 5 wordt het tekort c.q. overschot berekend en tot slot worden de conclusies in hoofdstuk 6 beschreven.

Juridisch kader

Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een wijziging van het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Een van de onderwerpen voor een dergelijke onderbouwing is parkeren. Voorwaarde bij een dergelijke ontwikkeling is dat voldoende ruimte moet zijn aangebracht om bij het terrein te parkeren. Dit betekent dat bij een ontwikkeling parkeren op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Om hiervan af te wijken, zal moeten worden aangetoond dat op een andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt uitgegaan van parkeernormen.

De te hanteren parkeernormen kunnen door de gemeente worden vastgesteld. Er zijn echter ook veel gemeenten die geen parkeernormen hebben vastgesteld. In dergelijke gevallen wordt veelal gerekend met de parkeernormen van het CROW. De nieuwste parkeernormen zijn vastgelegd in CROW-publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. De gemeente Schagen heeft geen eigen parkeernormen vastgesteld.

Bij het vaststellen van de parkeerbehoefte van nieuwe ontwikkelingen kan in sommige gevallen ook de parkeersituatie in de omgeving worden meegenomen, dit om een lokaal overschot aan parkeerplaatsen te voorkomen. De omstandigheden waaronder dit mogelijk is, zijn vastgelegd in de bouwverordening, artikel 2.5.30, van de gemeente Schagen. Concreet betekent dit dus dat restcapaciteit uit de omgeving kan worden ingezet voor de opvang van de parkeervraag van een ontwikkeling. Er dient dan wel te zijn aangetoond dat er ook daadwerkelijk sprake is van een overschot. In dergelijke gevallen is het uiteindelijk aan de gemeente Schagen om te bepalen of deze beschikbare parkeerruimte ingezet mag worden voor een nieuwe ontwikkeling.

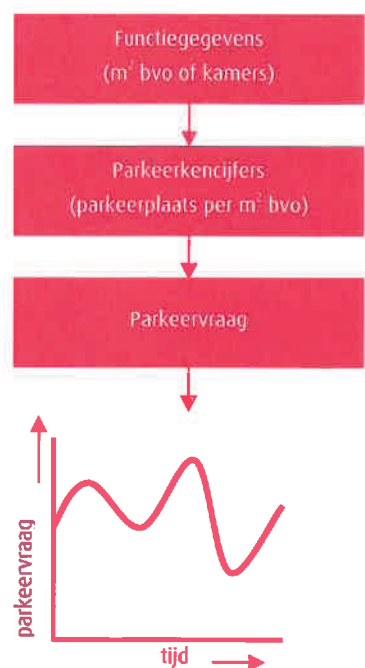
Parkeervraag

In dit hoofdstuk wordt de extra parkeervraag als gevolg van de uitbreiding bepaald.

3.1 Inleiding en uitgangspunten

De parkeervraag wordt berekend door de omvang van elke functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid, bijvoorbeeld per vierkante meter bvo). De gemeente Schagen heeft geen parkeernormen vastgesteld. In 2012 is het CROW met nieuwe parkeerkencijfers gekomen¹. Daarom wordt in deze studie de parkeervraag met de meest recente CROW-parkeerkencijfers berekend.

Niet elke functie genereert echter op alle momenten van de week een even grote parkeervraag. Een goed voorbeeld hiervan is dat bewoners op doordeweekse dagen overdag niet allemaal thuis zijn en daarom geen gebruik maken van de parkeervoorzieningen. Door toepassing van aanwezigheidspercentages wordt rekening gehouden met dit effect. Tevens kunnen de parkeerplaatsen door verschillende parkeerders gebruikt worden (dubbelgebruik). Ook hiermee wordt met behulp van de aanwezigheidspercentages rekening gehouden. In figuur 3.1 is de berekening van de parkeervraag geschematiseerd.



Figuur 3.1: Berekening parkeervraag

¹ Het CROW heeft in oktober 2012 nieuwe kencijfers voor parkeren en verkeersgeneratie uitgegeven (publicatie 317 Kencijfers voor parkeren en verkeersgeneratie).

Binnen deze CROW-parkeercijfers wordt per functie onderscheid gemaakt naar de stedelijkheidsgraad en locatie van de ontwikkeling. Beide hebben invloed op het auto-gebruik van de functies. Voor Schagen gaan we in dit onderzoek (op basis van CBS-gegevens) uit van een stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en de locatie ligt in het zogenaamde "rest bebouwde kom"-gebied.

3.1.1 Uitgangspunten huidige situatie

In de huidige situatie zijn ook al diverse functies aanwezig. Op de bibliotheek na, krijgen al deze functies ook in de nieuwe situatie een bestemming in het pand. In de huidige situatie zijn de functies aanwezig, zoals weergegeven in tabel 3.1.

functie	
bibliotheek	749 m ²
paramedische voorziening	5 behandelkamers
ouderensociëteit/wijkvereniging	314 m ²
woningen	78 woningen

Tabel 3.1: Functies huidige situatie

3.1.2 Uitgangspunten toekomstige situatie

In de toekomstige situatie krijgt de bibliotheek een plek in het pand aan de Markt 18 in Schagen. De overige functies krijgen, al dan niet in uitgebreide vorm, weer plaats in het nieuwe pand. Voor de beoogde plansituatie gelden de uitgangspunten, zoals opgenomen in tabel 3.2. In de tabel is tevens aangegeven welke bestaande functies terugkomen en met welke nieuwe functies worden gerealiseerd. Voor de ouderensociëteit/wijkvereniging geldt dat onderscheid is gemaakt tussen de bestaande vierkante meters en de nieuwe vierkante meters.

bestaand/nieuw	functie	
nieuw	apotheek	487 m ²
nieuw	nieuwe appartementen	58 woningen
nieuw	huisartsenpraktijk	8 behandelkamers
nieuw	psychologenpraktijk	3 behandelkamers
nieuw	ouderensociëteit/wijkvereniging	246 m ²
bestaand	ouderensociëteit/wijkvereniging	314 m ²
bestaand	paramedische voorziening	5 behandelkamers
bestaand	bestaande woningen	78 woningen

Tabel 3.2: Toekomstige plansituatie

Om te bepalen welke aanvullende parkeervraag bestaat bovenop de bestaande parkeervraag wordt een parkeerbalans opgesteld voor de nieuwe functies.

3.2 Toelichting en uitkomsten parkeerbalans

Bij het opstellen van de parkeerbalans is de volgende redenering gebruikt:

- op basis van het programma en de bijbehorende parkeerkencijfers is het totale aantal parkeerplaatsen berekend dat ongewogen² noodzakelijk zou zijn voor de ontwikkeling (opgesplitst naar programmaonderdeel);
- het aantal ongewogen parkeerplaatsen is vervolgens met behulp van aanwezigheidspercentages van het gelijktijdig benodigd aantal parkeerplaatsen bepaald.

In de hiernavolgende tabellen zijn achtereenvolgens opgenomen:

- het programma van de uitbreiding, inclusief de bijbehorende kencijfers (tabel 3.3);
- de aanwezigheidspercentages van de verschillende functies, bron: CROW 317 (tabel 3.4);
- de parkeervraagberekening (tabel 3.5).

programma	Functie	omvang	kencijfer CROW	eenheid
apotheek	apotheek	1 apotheek	3,15	apotheek
nieuwe appartementen bewoners	koop etage midden	27 woningen	1,5	woning
nieuwe appartementen bezoekers	koop etage midden	27 woningen	0,3	woning
nieuwe appartementen bewoners	huur etage midden/ goedkoop	31 woningen	1,1	woning
nieuwe appartementen bezoekers	huur etage midden/ goedkoop	31 woningen	0,3	woning
huisartsenpraktijk	gezondheidscentrum [☆]	8 behandelkamers	2,15	behandelkamer
psychologenpraktijk	gezondheidscentrum [*]	3 behandelkamers	2,15	behandelkamer
ouderensociëteit/ wijkvereniging	wijkgebouw ^{**}	246 m ²	2	100 m ² bvo

[☆] De medische voorzieningen zijn ingedeeld in de categorie gezondheidscentrum.

^{☆☆} Deze categorie is in de nieuwste CROW-publicatie niet opgenomen. Er is uitgegaan van de norm uit de oude CROW-publicatie 182.

Tabel 3.3: Programma inclusief parkeernormen en kencijfers

Voor de parkeernormen is rekening gehouden met een gemiddelde normering. Redenen om voor een lagere of juist hogere normering te kiezen, kunnen liggen in de mogelijkheden van het openbaar vervoer en de afstand tot voorzieningen. Er zijn echter op deze locatie geen duidelijk aanwijsbare redenen om van het gemiddelde af te wijken.

² Ongewogen wil zeggen nog zonder rekening te houden met aanwezigheidspercentages, die aangeven op welk tijdstip van de week en de dag de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk nodig zijn.

programma	aanwezigheidspercentages							
	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
apotheek	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
nieuwe appartementen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
nieuwe appartementen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
nieuwe appartementen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
nieuwe appartementen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
huisartsenpraktijk	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
psychologenpraktijk	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
ouderensociëteit/wijkvereniging	10%	40%	100%	100%	0%	60%	90%	25%

Tabel 3.4: Aanwezigheidspercentages

programma	parkeervraag								
	zonder dubbel gebruik	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
apotheek	3	3	2	0	0	0	0	0	0
nieuwe appartementen bewoners	41	20	20	36	32	41	24	32	28
nieuwe appartementen bezoekers	8	1	2	6	6	0	5	8	6
nieuwe appartementen bewoners	34	17	17	31	27	34	20	27	24
nieuwe appartementen bezoekers	9	1	2	7	7	0	6	9	7
huisartsenpraktijk	17	17	13	2	2	0	2	2	2
psychologenpraktijk	6	6	5	1	1	0	1	1	1
ouderensociëteit/wijkvereniging	5	0	2	5	5	0	3	4	1
totale parkeervraag	124	67	63	89	80	75	61	85	69

Tabel 3.5: Parkeervraagberekening

Voor tabel 3.3 geldt dat de totalen niet overal overeenkomen met de optelling van de losse parkeerfuncties. Het totaal vormt een optelling van de onafgeronde parkeervraag per functie.

3.3 Parkeervraag uitbreiding

De ongewogen parkeervraag (parkeervraag zonder dubbelgebruik) van de uitbreiding bedraagt 124 parkeerplaatsen. Door rekening te houden met dubbelgebruik binnen de uitbreiding zijn op het maatgevende moment, werkdagavond, 89 parkeerplaatsen benodigd.

4

Parkeeronderzoek

Om te bepalen of de extra parkeervraag van de uitbreiding in de omgeving kan worden opgevangen, is op vrijdag 30 september 2011 en zaterdag 1 oktober 2011 een parkeeronderzoek gehouden. Het parkeeronderzoek betreft een parkeerdrukonderzoek, waarbij voor elk uur is bepaald hoe hoog de parkeerdruk is in het onderzoeksgebied. Het gehanteerde onderzoeksgebied is weergegevens in figuur 4.1.



Figuur 4.1: Onderzoeksgebied Regioplein

Aan de hand van het parkeeronderzoek is te herleiden hoeveel parkeerplaatsen de bestaande functies over de verschillende perioden van de dag gebruiken en indien rest-capaciteit aanwezig is, is te herleiden hoeveel plaatsen die er zijn, ingezet kunnen worden voor de nieuwe functies.

	06.00	07.00	08.00	09.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	
	cap.	uur	uur	uur	uur	uur	uur	uur	uur	uur	uur	uur	uur	uur	uur	uur	
Vr 30 sept. 2011 meting	103	80	71	64	62	53	49	51	48	54	51	50	56	58	75	78	72
Za 1 okt. 2011 meting	103	80	77	77	75	64	64	64	62	57	48	53	62	62	63	66	64

Tabel 4.2: Resultaten drukmeting

5

Bepaling tekort/overschot

5.1 Bepaling restcapaciteit bestaande situatie

Uit het onderzoek uit 2011 is gebleken dat gedurende de onderzoeksperiode de parkeer-
capaciteit lang niet altijd volledig gebruikt wordt. Daarnaast is bij het parkeeronderzoek
rekening gehouden met de parkeervraag voor de bibliotheek.

5.1.1 Parkeervraag bibliotheek

De parkeervraag van de bibliotheek is weergegeven in de tabellen 5.1, 5.2 en 5.3.

programma	functie	omvang	kencijfer	eenheid
bibliotheek	bibliotheek	749 m ²	1,15	100 m ² bvo

Tabel 5.1: Uitgangspunten bibliotheek

werkdag- ochtend	werkdag- middag	werkdag- avond	koop- avond	werkdag- nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
30%	70%	100%	70%	0%	75%	0%	0%

Tabel 5.2: Aanwezigheidspercentages bibliotheek

zonder dubbel- gebruik	werkdag- ochtend	werkdag- middag	werkdag- avond	koop- avond	werkdag- nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
9	3	6	9	6	0	6	0	0

Tabel 5.3: Parkeervraag bibliotheek

5.1.2 Restcapaciteit bestaande situatie

In het vorige hoofdstuk zijn de resultaten weergegeven van het parkeeronderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd per uur. De resultaten van de parkeerbalans geven geen resultaten per uur, maar over langere perioden zoals de volledige werkdagochtend. Om de restcapaciteit te bepalen, worden de gegevens van het parkeeronderzoek omgezet naar de periode zoals gebruikt in de parkeerbalans. Per periode wordt steeds het maatgevende uur gebruikt. Als voorbeeld wordt voor de werkdagochtend de hoogste bezetting gebruikt voor de periode tussen 08.00 en 12.00 uur op de werkdag.

Op deze manier wordt gerekend met de bezettingen, zoals weergegeven in tabel 5.4.

werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
64	56	78	78	80	64	67	n.b

Tabel 5.4: Bezettingen uit parkeeronderzoek naar perioden uit de parkeerbalans

Om te spreken over een goede parkeersituatie is een extra bufferruimte van 10% noodzakelijk. Deze ruimte heeft ten doel dat er geen zoekverkeer ontstaat. Feitelijk is dus 10% extra parkeerruimte beschikbaar voor de bestaande parkeerplaatsen.

Om de restcapaciteit te berekenen, is een berekening nodig van de totale beschikbare capaciteit -ruimte die nodig is voor de bestaande functie (parkeeronderzoeksresultaten)-, 10% extra ruimte voor zoekverkeer + vrijgekomen ruimte van de bibliotheek. Deze berekening is weergegeven in tabel 5.5.

beschrijving	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
totale capaciteit	103	103	103	103	103	103	103	103
resultaten parkeeronderzoek	64	56	78	78	80	64	67	nb
extra parkeerplaatsen t.b.v. 10% norm	6	6	8	8	8	7	7	
subtotaal	33	41	17	17	15	33	29	nb
parkeervraag bibliotheek	3	6	9	6	0	6	0	0
totale restcapaciteit bestaande situatie	36	47	26	23	15	39	29	nb

Tabel 5.5: Restcapaciteit bestaande situatie

5.2 Berekening tekort/overschot toekomstige situatie

Om te berekenen of er sprake is van een tekort of juist een overschot in de toekomstige situatie moeten de nieuwe parkeerplaatsen, de restcapaciteit uit de bestaande parkeersituatie (tabel 5.5) vergeleken worden met de berekende parkeervraag (zie tabel 3.3).

Onder de nieuwe beoogde ontwikkeling worden 60 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd in een parkeerkelder. Deze is bedoeld voor de bewoners van het pand en voor de medewerkers van de apotheek en zijn daarmee niet vrij uitwisselbaar.

Van de 103 parkeerplaatsen in het bestaande gebied verdwijnen er 2, maar er komen ook 5 nieuwe terug aan de A. Mauvestraat. De totale openbare parkeercapaciteit wordt daarmee 3 parkeerplaatsen groter.

In de toekomstige situatie zijn er in totaal 166 parkeerplaatsen die aan het gebied toegerekend mogen worden. Hiervan betreffen er 106 openbare parkeerplaatsen en 60 parkeerplaatsen die zijn toegewezen aan de bewoners van de appartementen of medewerkers van de apotheek. Van de 106 parkeerplaatsen is per periode een verschillende restcapaciteit aanwezig voor de verschillende functies.

beschrijving	werkdag- ochtend	werkdag- middag	werkdag- avond	koop- avond	werkdag- nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
totale parkeervraag	67	63	89	80	75	61	85	69
restcapaciteit bestaande situatie	36	47	26	23	15	39	29	n.b
toevoeging parkeerkelder	60	60	60	60	60	60	60	60
toevoeging parkeren openbare gebied	3	3	3	3	3	3	3	3
tekort/overschot	32	47	0	6	3	41	7	n.b

Tabel 5.6: Berekening tekort/overschot Regioplein gedurende verschillende perioden

Op basis van de berekeningen uit tabel 5.6 moet geconcludeerd worden dat voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Op de werkdagavond wordt precies voldaan aan de parkeervraag en gedurende de andere perioden is er sprake van een overschot.

Voor de perioden werkdagochtend en werkdagmiddag geldt dat een groter overschot berekend is. Dit betreft een overschot die deels in de parkeerkelder aanwezig is en deels op de openbare plaatsen. Ook als hiermee rekening gehouden wordt, is er geen tekort aan parkeerplaatsen te verwachten.

Conclusie

Op basis van de berekeningen blijkt dat voldaan wordt aan de parkeervraag in het plangebied. In de eerdere berekeningen van Bugel Hajema is een tekort geconstateerd, waarbij voorgesteld wordt dat op het terrein aan de Wilgenlaan geparkeerd kan worden. Er zitten enkele verschillen van inzicht in de wijze waarop de berekeningen tot stand komen.

In de vorenstaande berekeningen van Goudappel Coffeng wordt uitgegaan van parkeernormen uit de CROW-publicatie 317, terwijl Bugel Hajema uitgaat van deels aangeleverde parkeernormen door de gemeente Schagen (niet vastgesteld). Voor de overige normen gaat Bugel Hajema uit van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk', terwijl Schagen volgens de cijfers van het CBS (2012) tot 'matig stedelijk' gerekend zou moeten worden.

In de berekening van Goudappel Coffeng is onderscheid gemaakt tussen bewoners en bezoekers en voor elke categorie is met een afzonderlijke aanwezigheid gerekend. Daarnaast is het bestaande gebruik niet direct gekoppeld aan woningen, maar wordt enkel gesteld dat het huidige gebruik, inclusief een extra buffer van 10%, niet ingezet mag worden voor nieuwe functies. Er is dus feitelijk nog 10% extra parkeergelegenheid beschikbaar voor de bestaande gebruikers.

De berekeningen van Goudappel Coffeng laten echter zien dat geen sprake is van een tekort op het Regioplein.

Vestiging Leeuwarden

F. Haverschmidtwei 2

8914 BC Leeuwarden

T (058) 253 44 46

F (058) 253 43 34

www.goudappel.nl

goudappel@goudappel.nl

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**