

Bouwend Waarland B.V.



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 8-11-2022
Ons kenmerk O-22-0082
Contact [Redacted]
Onderwerp omgevingsvergunning
Bijlagen diversen
Afschrift DNS Planvorming B.V., [Redacted]

Geachte [Redacted]

Op 11 februari 2022 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan voor het wijzigen van het gebruik ten behoeve van de realisatie van zes rug-aan-rug-woningen en een 2-onder-1-kap-woning met bijbehorende parkeer- en verkeersvoorzieningen, bergingen, tuinen, water en groen e.e.a. zoals aangegeven op bijgevoegde tekening op het perceel gelegen naast Veluweweg 43 (op de hoek met de Beemsterboerweg), 1738 BD in Waarland. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer O-22-0082.

De op tekening aangegeven bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd met inachtneming van het aantal woningen, de goot- en nokhoogte en het beeldkwaliteitsplan.

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

- 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, met gebruikmaking van artikel 2.7, lid 1 Wabo en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo, de omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik ten behoeve van de realisatie van zes rug-aan-rug-woningen en een 2-onder-1-kap-woning met bijbehorende parkeer- en verkeersvoorzieningen, bergingen, tuinen, water en groen e.e.a. zoals aangegeven op bijgevoegde tekening.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

- 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.

Voorwaarden

De vergunning wordt verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat:

- de wadi's welke worden gerealiseerd/ aangebracht dienen na realisatie in stand te worden gehouden en te worden onderhouden, evenals het water (verbreden sloot) en de waterberging onder de bestrating (op het eigen perceel) e.e.a. conform de bijgevoegde stukken.

Inwerkingtreding vergunning

De omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn.

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.

Publicatie besluit

De bekendmaking van het besluit publiceren wij op de website www.overheid.nl.

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Holland.

Leges

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

Bijbehorende documenten

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

- 01 Aanvraagformulier;
- 02 Tekening/situatie.
- 03 Beeldkwaliteitsplan;
- 04 Ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken;
- 05 QuickScan natuur
- 06 verkennend bodemonderzoek
- 07 Watertoets;
- 08 Notitie stikstof en Aeriusberekening;
- 09 Archeologisch advies;

Heeft u vragen?

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

Schagen, 8 november 2022.

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

[REDACTED]

Casemanager FL, taakveld Bouwzaken en Procedures

Deze brief is digitaal ondertekend.

Beroep instellen

Bent u het niet eens met deze beslissing? Bent u een belanghebbende? 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-22-0082 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. De aanvraag is op 11 februari 2022 ingediend. De bekendmaking van de aanvraag is op 21 februari 2022 gepubliceerd op de website www.overheid.nl.

Volledigheid

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 daarleggen geen bedenkingen heeft.

Op 3 januari 2013 heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Bor is vereist. Het aangevraagde bouwplan past binnen de aangewezen categorieën van gevallen. Een dergelijke verklaring is dan ook niet vereist.

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken hebben met ingang van 14 juni 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend, maar later ook weer ingetrokken.

Publicatie

De bekendmaking van het besluit wordt ook door ons gepubliceerd op de website www.overheid.nl.

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

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, ligt in de bestemmingsplannen "Parkeren", "Paraplu-omgevingsplan, 1e tranche" en "Waarland" en heeft de bestemming "Agrarisch" (artikel 3).

De aanvraag past niet binnen de regels van het bestemmingsplan, omdat het perceel niet overeenkomstig de agrarische bestemming zal worden gebruikt. Daarnaast is er ook 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".

Buitenplans afwijken

Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan met gebruikmaking van artikel 2.7, lid 1 Wabo en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag.

Overwegingen

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 er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Door de aanvrager is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. 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. De ruimtelijke onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van dit besluit en treft u bijgaand aan.

Medewerking is derhalve mogelijk, omdat:

- er dringend behoefte is aan woningbouw;
- er acht woningen aan het woningbestand worden toegevoegd, waarvan zes in het sociale segment;
- dit bouwplan is opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- de woningen stedenbouwkundig passen in het straat- en bebouwingsbeeld en dit verankerd is in het bij dit besluit behorende beeldkwaliteitsplan;
- qua bouwhoogte wordt aangesloten op bebouwing in de omgeving;
- in de omgeving de laatste jaren diverse woningbouwplannen zijn ontwikkeld en dit plan daar goed bij aansluit;
- er geen milieutechnische belemmeringen zijn gelet op de ingediende ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken;
- het parkeren op eigen terrein wordt opgelost;
- het extra verkeer kan worden opgevangen door het huidige wegennet;
- het perceel middels een inritconstructie wordt ontsloten op de Veluweweg;
- de inrit zo is geplaatst dat inschijning van autolampen zoveel mogelijk wordt voorkomen en waar dit mogelijk wel speelt, wordt door aanvrager getracht hierover afspraken te maken met de betreffende bewoner om dit zoveel mogelijk te voorkomen;
- het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de ondergrond door middel van wadi's;
- het bouwplan voldoet aan de provinciale Omgevingsverordening NH2020, omdat er tegen de kern aan wordt gebouwd dan wel aan een bestaand lint en dit bouwplan niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling derhalve hoeft er geen regionale afstemming plaats te vinden;
- wij begrijpen dat het zicht op het nu open gebiedje niet direct zal verbeteren, maar wel acceptabel is gelet op de hiervoor genoemde argumenten en daarbij opgemerkt dat er op dit moment ook geen lange zichtlijnen zijn gelet op de bosschages en de reeds aanwezige paardenbak;
- afspraken, o.a. ten aanzien van planschade, tussen gemeente en aanvrager zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst;
- er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Eindconclusie

Al met al bezien zijn wij van mening dat deze locatie zich goed leent voor de realisatie van zes rug-aan-rug-woningen en een 2-onder-1-kap-woning met bijbehorende parkeer- en

verkeersvoorzieningen, bergingen, tuinen en groen conform bijgaande tekening. Wij vinden de aangedragen argumenten in dit geval zwaarder wegen dan het belang van het behoud van de agrarische functie. De locatie is gelegen in het bebouwingslint van Waarland, omringd door andere woningen, ruimtelijk goed ingepast, zal geen onevenredige hinder veroorzaken voor de omgeving en voorziet in een behoefte. Precedentwerking is beperkt gelet op de uitzonderlijke situatie/locatie.

Gelet op al het voorgaande verlenen wij dan ook medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan met gebruikmaking van artikel 2.7, lid 1 en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo.

Aandachtspunten voor de uitvoering van het project

(pas relevant bij de nog aan de te vragen activiteit bouwen)

Zorgplicht Wet natuurbescherming

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht vanuit de Wet natuurbescherming. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Ontzie groen en groenvoorzieningen zoveel als mogelijk tijdens de werkzaamheden en bij het (tijdelijk) opslaan van machines en materialen. Gebruik zo klein mogelijke werkbreedtes en gebruik eventuele bouwwegen zowel voor aanvoer als afvoer.
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Bij de bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

Aanbevelingen ter bevordering van natuur

Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in het plangebied versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Hiervoor worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan:

- Het verbreden van wateren rondom planpercelen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers;
- Het plaatsen van vleermuiskasten of geschikt maken of open houden van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen;
- Plaatsen van voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v. speciale dakpannen, vogelvides of inmetstelstenen;
- Het plaatsen van zogenaamde 'insectenhotels' aan de muren van de bebouwing, in tuinen of in bestaande of aan te planten groenstructuren;
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten zoals meidoorn, Wilde liguster, Klimop en Sleedoorn die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken. Beplanting kan het beste aaneengesloten worden aangelegd omdat daarmee routes ontstaan voor soorten als Egel, muizen en vleermuizen;
- Indien bij de inrichting van het plangebied ook gemetselde muren gerealiseerd worden kunnen hierbij speciale materialen toegepast worden die veel sneller dan gebruikelijk een groeiplaats bieden voor muurplanten.