



GEMEENTE
Schagen



Bezoekadres

Laan 19, 1741 EA Schagen

Postadres

Postbus 8, 1740 AA Schagen

Tel. (0224) 210 400

Fax (0224) 210 455

postbus8@schagen.nl

www.schagen.nl

@SchagenGemeente

f Gemeente Schagen

KVK 56838328

Bank NL72BNGH0285156748

BIC-code BNGHNL2G

Datum 28 februari 2023

Ons kenmerk O-21-0594

Contact



Onderwerp omgevingsvergunning

Bijlagen diversen

Afschrift Taats Architecten B.V.,



Geachte



Op 25 november 2021 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het oprichten van een levensloopbestendige woning op het perceel Westkade 2, 1738 DT in Waarland, kadastraal bekend gemeente Harenkarspel, sectie H, nummer 2092. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer O-21-0594.

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 de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het oprichten van een levensloopbestendige woning. 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.

Inwerkingtreding vergunning

De omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Dit betekent dat u pas zes weken na de dag van ter inzage legging van dit besluit mag beginnen met de werkzaamheden. Dit staat in artikel 6.1, lid 2 onder b. van de Wabo.

Als tijdens de termijn voor het indienen van een beroepschrift bij de bevoegde rechter een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan, dan treedt dit besluit niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek is beslist.



Publicatie besluit

De bekendmaking van het besluit publiceren wij op de website www.overheid.nl. Belanghebbende die een zienswijze hebben ingediend of om bepaalde redenen dit niet hebben kunnen doen, kunnen binnen deze zes weken beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Holland.

Voorschriften en aandachtspunten

Wij hebben aan de omgevingsvergunning aandachtspunten toegevoegd die vanuit wet- en regelgeving gelden. Daarnaast hebben wij aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden. Deze hebben wij als bijlage toegevoegd aan de omgevingsvergunning en dient u na te leven.

Betaling 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:

bijlage I Overwegingen;

bijlage II Voorschriften;

bijlage III Aandachtspunten;

1. aanvraagformulier, ingekomen 25 november 2021;
2. plattegronden, gevels, doorsnede, situatie en impressie, ingekomen 8 december 2022;
3. ruimtelijke onderbouwing, ingekomen 8 december 2022;
4. akoestisch onderzoek gevelbelasting, ingekomen 21 maart 2022;
5. landschappelijke analyse en beeldkwaliteit erfinrichting, ingekomen 8 december 2022.

Heeft u vragen?

Neemt u dan contact op via [REDACTED] Houd het zaaknummer bij de hand, zodat ik u sneller kan helpen.

Schagen, 28 februari 2023.

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

Tegen dit besluit kan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd gedurende zes weken beroep worden ingesteld. Beroep kan worden ingediend door:

- belanghebbenden;
- niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht;
- niet-belanghebbenden die redelijkerwijs niet kan worden verweten niet tijdig een zienswijze naar voren te hebben gebracht.

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 binnen de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de Rechtbank Noord-Holland.

Bijlage I Overwegingen

Aan het besluit met zaaknummer O-21-0594 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.

Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan pas verleend kan worden nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Op 3 januari 2013 heeft de gemeenteraad categorieën gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Bor is vereist. Het raadsbesluit geeft aan dat er bij projecten die in overeenstemming zijn met de reikwijdte van de vastgestelde (structuur)visies en beleidsnotities er geen verklaring van bedenkingen nodig is. Dit plan sluit aan bij de omgevingsvisie. Er is geen verklaring van bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Volledigheid

Op 2 maart 2022 bent u door ons in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag compleet te maken. U heeft op 21 maart 2022 aanvullende gegevens ingediend.

Uw aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van uw aanvraag op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom volledig en wij hebben deze in behandeling genomen. De indieningsvereisten staan in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken hebben met ingang van 24 december 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Publicatie

De bekendmaking van de aanvraag is op 2 december 2021 gepubliceerd op de website www.overheid.nl.

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

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

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, ligt in de bestemmingsplannen "Parkeren", "Paraplu-omgevingsplan, 1e tranche" en "Waarland" en heeft de bestemming "Wonen - 3" met de functieaanduiding "erf".

De aanvraag past niet binnen de bij de bestemming "Wonen - 3" behorende planregels. Concreet is het gevraagde in strijd met:

- artikel 13.2.1 onder a. waarin is bepaald dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat de woning buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd.
- artikel 13.2.1 onder c. waarin is bepaald dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Het aantal woningen op het perceel neemt toe, waarbij op de verbeelding de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" ontbreekt.

Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan uw project. Dit kunnen wij doen met gebruik van artikel 2.12, lid 1, onder a onder 3° (Wabo). Onze overwegingen hiervoor worden hieronder nader gemotiveerd:

Het college is op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan op het moment dat de gevraagde activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat. Het besluit is gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing (bijlage nummer 3 'ruimtelijke onderbouwing, ingekomen 8 december 2022').

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.

Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

Stedenbouwkundig gezien sluit het initiatief voldoende aan op de omgeving en de ruimtelijke en landschappelijke karakteristieken.

Het voornemen is om een levensloopbestendige woning te realiseren op het perceel voor de (schoon)ouders van de initiatiefnemers. De (schoon)ouders van de initiatiefnemers zijn op leeftijd en wonen momenteel in een bedrijfswoning op de locatie Westkade 5. De woning aan de Westkade 5 is niet geschikt om in te blijven wonen wanneer meer zorg nodig is. Er is behoefte aan een levensloopbestendige woning met mantelzorg waaraan kan worden voldaan zonder dat een beroep hoeft te worden gedaan op de woningvoorraad in de gemeente. In een situatie van onvoldoende aanbod van woningen is het realiseren van een levensloopbestendige woning met mantelzorg op een groot perceel niet onredelijk.

Er is geen sprake van inbreuk van belangen van derden, waaronder de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische bedrijven). Het aangrenzende agrarische perceel is eigendom van de initiatiefnemers.

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

Straat- en bebouwingsbeeld

Stedenbouwkundig gezien sluit het initiatief voldoende aan op de omgeving en de ruimtelijke en landschappelijke karakteristieken. Belangrijke dragers als zichtlijnen en groene randen worden behouden. Het hoofdgebouw is gepositioneerd voor de achtergevellijn en een geprojecteerde voorgevelrooilijn parallel aan de weg, overeenkomstig gegeven advies. Er is sprake van een stedenbouwkundige passende positionering/hoogte.

De planologische verdichting maakt geen inbreuk op de landschappelijke waarde van het gebied. Het geldende bestemmingsplan laat voor hoofdgebouwen een hoogte van maximaal 10 meter toe. De nokhoogte van de woning zal maximaal 6 meter bedragen. De omliggende bebouwing overschrijdt deze hoogte en het voornemen is daardoor ondergeschikt. De omvang van het perceel laat een beperkte bebouwing van maximaal 100m² toe zonder dat dit onaanvaardbare ruimtelijke gevolgen met zich brengt. De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens is meer dan 3 m. Aan de achterzijde is een uitbouw voorzien die overeenkomt met planologische mogelijkheden behorende bij een hoofdgebouw en het (achter)erf blijft overwegend onbebouwd. De bestaande zichtlijnen tussen de bebouwing blijven intact.

Met het voorgenomen plan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de straat- en bebouwingsbeeld.

Milieusituatie

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

Archeologie

Op basis van de geraadpleegde bronnen geldt een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen uit alle perioden. Nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg is niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

Met het voorgenomen plan vindt geen onevenredige aantasting plaats betreffende het aspect archeologie.

Parkeren en verkeersveiligheid

De locatie ligt net buiten de bouwde komgrens van Waarland. Er geldt daarom voor parkeren een parkeernorm van $2,4 = 3$ parkeerplaatsen voor deze nieuwe vrijstaande woning, waarvan 1 ten behoeve het bezoekersaandeel. Aangezien er niet op de openbare weg (Westkade) mag worden geparkeerd, moeten alle 3 parkeerplaatsen op eigen erf worden aangelegd.

Er zijn in het plan 3 parkeerplaatsen ingetekend, 1 parkeerplaats komt naast en 2 parkeerplaatsen komen achter de nieuw te bouwen woning. De bestaande woning is ook voorzien van 3 parkeerplaatsen, hiermee voldoet het plan aan de nota parkeernormen Schagen 2016 en is er genoeg ruimte aanwezig om de auto's van de openbare weg af te kunnen parkeren. De parkeerplaatsen ontsluiten via een nieuwe inrit/uitweg aan de Westkade.

De inrit/uitweg van de nieuwe woning mag aan de wegzijde een maximale breedte hebben van 4,5 meter. Er moet rekening gehouden worden met de positie van de lichtmast: deze moet vanwege de ligging in de bocht op deze plek gehandhaafd blijven. Voor het maken van een inrit/uitweg dient u te beschikken over een omgevingsvergunning voor het 'maken van een uitweg'. Dit is als aandachtspunt in de omgevingsvergunning opgenomen.

Met het voorgenomen plan vindt geen onevenredige aantasting plaats betreffende parkeren en de verkeersveiligheid.

Conclusie

Gelet op de uitkomst van de bovenstaande onderbouwing is er geen reden om de omgevingsvergunning te weigeren.

Bijlage II Voorschriften

De volgende voorschriften hebben wij aan de omgevingsvergunning verbonden:

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

- De stacaravan op het achtererf dient bij realisatie van het bouwplan door de initiatiefnemer te worden verwijderd, voordat de woning in gebruik wordt genomen.

Spuitzonering

- De aangrenzende agrarische gronden aan de noordzijde zijn agrarisch in gebruik en in eigendom bij de initiatiefnemer. Bij het verlenen van deze omgevingsvergunning is er sprake van grasland en vindt er geen gebruik van gewasbeschermingsmiddelen plaats. Indien het gebruik van deze agrarische gronden wijzigt waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast is het niet toegestaan om binnen 50 meter van de woning gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Deze voorschrift dient bij eventuele verkoop van deze agrarische gronden aan de koper te worden medegedeeld.

Bijlage III Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten behoren bij het besluit met zaaknummer O-21-0594:

Algemeen

- De verlening van deze vergunning laat rechten van derden onverlet.

Bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a en artikel 2.10 Wabo)

- voor het oprichten van een levensloopbestendige woning dient u een omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen aan te vragen.
- U bent verplicht te bouwen volgens de bepalingen uit de Bouwverordening Schagen 2017 gemeente Schagen en het Bouwbesluit 2012.
- Zorgt u ervoor dat u binnen 26 weken, na de dag waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, begint. Als dit niet gebeurt, kunnen Burgemeester en wethouders besluiten de verleende vergunning in te trekken.
- Het is mogelijk dat u voor bepaalde activiteiten, waarvoor u geen omgevingsvergunning nodig heeft, toestemming moet vragen bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Een vergunningcheck kunt u uitvoeren op www.omgevingsloket.nl.

Inrit/Uitweg

- Voor het maken van een uitweg (om de parkeerterreinen op eigen terrein te kunnen bereiken met een voertuig) dient u te beschikken over een omgevingsvergunning voor het 'maken van een uitweg'. Vergeet u deze niet om tijdig aan te vragen. Deze dient namelijk te zijn afgegeven en werking te hebben, voordat de woning in gebruik kan worden genomen.
- De exacte positie, maatvoering van de uitweg en de werkzaamheden dienen in overleg met de gemeente Schagen te worden uitgevoerd. Dit in verband met eventueel conflicterende openbare voorzieningen zoals straatverlichting of andere objecten.
- De inrit van de woning mag aan de wegzijde een maximale breedte hebben van 4,5 meter. Er moet rekening gehouden worden met de positie van de lichtmast: deze moet vanwege de ligging in de bocht op deze plek gehandhaafd blijven.