

Coöperatie Torenven Warmenhuizen U.A.
De heer M.W.J. Gielens
Kerkstraat 57
1738 BJ WAARLAND

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

 Gemeente Schagen

KVK 56838328

Bank NL72BNGH0285156748

BIC-code BNGHNL2G

Datum 21 september 2020
Ons kenmerk O-20-0175
Contact de heer H. Akgün (0224) 210 289
Onderwerp omgevingsvergunning
Bijlagen diversen
Afschrift Swan Art & Build, de heer J.J. Swan, De Huisweid 15, 1749 EL Warmenhuizen

Geachte heer Gielens,

Op 8 mei 2020 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan voor het afwijken van het bestemmingsplan om 21 appartementen te realiseren op het perceel Dorpsstraat 54, 1749 AG in Warmenhuizen, kadastraal bekend gemeente Warmenhuizen, sectie G, nummer 1782. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer O-20-0175.

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

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

Dit besluit ziet op het wegnemen van de strijdigheden. De tekeningen die onderdeel uit maken van dit besluit zijn ter visualisatie toegevoegd.

Besluit

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verlenen wij u de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan om 21 appartementen te realiseren. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit(en):

- 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.

Ter inzage en publicatie

Uw aanvraag en het besluit met bijbehorende stukken liggen voor een periode van zes weken ter inzage. 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 8 mei 2020;
2. situatietekening, ingekomen 8 mei 2020, gedateerd 31 augustus 2020;
3. plattegrond tekening begane grond, ingekomen 8 mei 2020;
4. plattegrond tekening 1e verdieping, ingekomen 8 mei 2020;
5. geveltekeningen, ingekomen 8 mei 2020;
6. doorsnede tekeningen, ingekomen 8 mei 2020;
7. bestaande bestektekeningen, ingekomen 8 mei 2020;
8. impressietekeningen, ingekomen 8 mei 2020;
9. ruimtelijke onderbouwing, ingekomen 30 juni 2020;
10. stikstofberekening gebruiksfase, ingekomen 8 mei 2020;
11. stikstofberekening aanlegfase, ingekomen 8 mei 2020;
12. stikstofberekening onderbouwing wnb, ingekomen 8 mei 2020;
13. ecologische quickscan, ingekomen 8 mei 2020;
14. archeologisch onderzoek, ingekomen 8 mei 2020;
15. bodemonderzoek, ingekomen 8 mei 2020;
16. aanmeldnotitie vormvrije MER, ingekomen 23 juli 2020.

Heeft u vragen?

Neemt u dan contact op via (0224) 210 289 of hamza.akgun@schagen.nl. Houd het zaaknummer bij de hand, zodat ik u sneller kan helpen.

Schagen, 21 september 2020.

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

de heer H. Akgün
casemanager Bouwzaken, afdeling Ruimte

Deze brief is digitaal ondertekend.

Beroep instellen

Bent u het niet eens met deze beslissing? Bent u een belanghebbende en heeft u zienswijzen ingediend? Dan kunt u binnen zes weken na de dag van ter inzage legging van dit besluit in beroep. U kunt in beroep gaan door een brief (beroepschrift) te sturen naar de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR, Haarlem. In uw brief vermeldt u in ieder geval de datum van uw brief, uw naam, adres, het besluit waartegen u beroep instelt en alle redenen waarom u in beroep gaat. Vergeet niet uw handtekening te zetten.

Uw beroepschrift houdt niet de werking van het besluit tegen. Wilt u om spoedeisende redenen niet dat het besluit in werking treedt, dan kunt u tegelijk een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de Rechtbank Noord-Holland.

Bijlage I Overwegingen

Aan het besluit met zaaknummer O-20-0175 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. De gemeenteraad heeft in dat besluit onder categorie B besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist voor onder andere het wijzigen van het gebruik van bouwwerken al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten buiten de bebouwde kom, mits de wijziging niet meer bedraagt dan 1500 m².

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).

Ter inzage legging

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

Publicatie

De bekendmaking van de aanvraag is op 15 mei 2020 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" en "Warmenhuizen" en heeft de bestemmingen "Maatschappelijk" en dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2".

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

- artikel 9.1 omdat het gebruiken van de gronden voor wonen niet opgenomen is in de bestemmingsomschrijving. De aanvraag betreft het realiseren van 21 appartementen met bijbehorende bergingen inclusief het gebruik van het aansluitende terrein.
- artikel 9.2.1, onder a waarin is bepaald dat een gebouw of overkapping binnen een bouwvlak gebouwd zal worden. Aan de noordzijde van het gebouw wordt een gedeelte van ca. 20m² buiten het bouwvlak gebouwd. Daarnaast bevinden de bergingen zich buiten het bouwvlak.
- artikel 9.2.1, onder b waarin is bepaald dat de goot- en bouwhoogte van een gebouw of overkapping ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven hoogte zal bedragen. Volgens de plankaart is een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 6 meter toegestaan. Het gebouw zal maximaal een goot- en bouwhoogte van 6,54 m hebben.

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. Het besluit is gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en zijn wij bereid medewerking te verlenen aan het gevraagde plan.

Archeologie

De omvang van de graafwerkzaamheden overschrijdt de vrijstellingsgrenzen van 100m² en 500 m² niet. De ingrepen worden vrijgegeven met betrekking tot het aspect archeologie onder voorwaarden dat de graafwerkzaamheden gemonitord worden door Archeologie West-Friesland. Er dient contact opgenomen te worden met Archeologie West-Friesland. Dit is als voorschrift verbonden aan deze omgevingsvergunning en kunt u terugvinden in bijlage II voorschriften.

Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

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

Straat- en bebouwingsbeeld

Wij hebben uw bouwplan stedenbouwkundig beoordeeld. De voormalige basisschool heeft zijn functie verloren door de bouw van een nieuwe school een aantal jaren geleden. In het bestemmingsplan is met een functieverandering naar wonen rekening gehouden en het gebied kent dan ook een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming. Destijds was daarbij het uitgangspunt dat de school zou worden gesloopt en er een invulling zou kunnen komen van max. 13 woningen (6 rijwoningen en 7 appartementen). Besloten is echter te kiezen voor een meer duurzame oplossing in de vorm van het handhaven van de bestaande plattegrond en het toevoegen van een verdieping zodat er in totaal 21 appartementen gerealiseerd kunnen worden: 9 op de begane grond rond een binnentuin en 12 op de verdieping. Er vindt een kleine toevoeging aan de bestaande plattegrond plaats aan de noordzijde. De bergingen worden in de uiterste hoeken van het perceel tegen aangrenzende achtererven geplaatst. Parkeren vindt plaats op het heringerichte voorterrein. Er komen twee toegangen: hoofdtoegang aan de voorzijde en een zij-ingang aan de oostzijde. De kenmerkende honingraatstructuur blijft bestaan maar de vormgeving van de gevels krijgt met de verdieping een nieuw en integraal uiterlijk.

Het bestaande gebouw kent een karakteristiek ligging naast de stolpboerderij aan de Dorpsstraat enerzijds en de woningbouw aan de Vierhuizen anderzijds. Het gebouw is met zijn voorzijde gericht op het aangrenzende park. De nieuwe woonfunctie sluit aan op die van de omliggende woningen. De alzijdigheid van het gebouw geeft aansluiting op de omgeving en betekent een verlevendiging van de buurt. De toevoeging van terrassen omgeven door een gezamenlijke tuin rond het gebouw geeft een goede overgang en een aanvulling op de parkachtige omgeving. De benodigde parkeervoorziening bevindt zich ter plaatse van het vroegere schoolplein en is ingericht op basis van een rechthoekige vorm die nog minder goed aansluiting vindt op de meer organische vorm van het aangrenzende park.

De gevraagde bouwhoogte van 6,54 m. wijkt beperkt af van de nu geldende maximale hoogte van 6 m. De wijzigingsbevoegdheid naar wonen kent het basisuitgangspunt van goothoogte 6 m. en dakhelling tussen 30 en 60 gr. zonder een maximale bouwhoogte. Een kap wordt echter niet toegepast waardoor de ruimtelijke impact beperkter blijft. De overschrijding van 0,54 m is relatief beperkt en past binnen de algemeen toegepaste 10% planologische speelruimte. Dat nu 21 woningen worden gerealiseerd in plaats van 13 is ingegeven door de keuze uit te gaan van het bestaande gebouw en de wens te komen tot meer betaalbare woningen in de kern. De appartementen geven een andere dynamiek en een verlevendiging van de buurt. Er is sprake van een duurzaam hergebruik van het gebouw, de woonbestemming past in de omgeving, de toe te passen hoogte betekent geen onevenredige aantasting van straat- en bebouwingbeeld.

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. Bij de aanvraag is een Quickscan ecologie en een stikstofberekening uitgevoerd hierin is naar voren gekomen dat het bouwplan geen negatieve effecten veroorzaakt. Uit het ecologisch onderzoek komt naar voren dat er mogelijk beschermende vleermuizen voorkomen in de school. Op dit moment wordt er een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Deze zal bij de bouwactiviteit die wordt aangevraagd als stuk ingediend en getoetst worden.

Ruimtelijke onderbouwing

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Wij hebben deze onderbouwing getoetst en onderschrijven de uitkomsten. Wij leggen deze dan ook ten grondslag aan dit besluit.

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)

- Door archeologie West-Friesland worden de ingrepen vrij gegeven met betrekking tot het aspect archeologie onder de voorwaarden dat de graafwerkzaamheden gemonitord worden. U dient minstens één week van te voren Archeologie West-Friesland te informeren over de start van de werkzaamheden. Zij zijn te bereiken via telefoonnummer 06 11 64 89 53 of via archeologie@hoorn.nl.

Bijlage III Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten behoren bij het besluit met zaaknummer O-20-0175:

Algemeen

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