



Ontwerp Omgevingsvergunning Westerpark Waterval

Zaaknummer: WABO-10-032

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen hebben op 20 december 2010 van De Waterval B.V., Herenbosstraat 2, te Schagen een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van kantoren/appartementen op de locatie Westerpark te Schagen en het afwijken van het voor genoemde locatie geldende bestemmingsplan "Westerweg 1975". De locatie is kadastraal bekend gemeente Schagen, sectie G, nummer 2555. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO-10-032.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld aan 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 en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen

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

Op 26 juni 2012 hebben wij van de raad van de gemeente Schagen een verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op een goede ruimtelijke ordening, het belang van creëren van kantoren en starterswoningen en de notitie Hoger Bouwen in de gemeente Schagen geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Besluit

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

1. Het gedeeltelijk gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan "Westerweg 1975".

2. Het bouwen van kantoren / appartementen.

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

Voorschriften en overwegingen

Met betrekking tot de op het besluit van toepassing zijnde voorschriften en de aan het besluit ten grondslag liggende overwegingen wordt verwezen naar bladzijde 5 t/m 15 van de vergunning.

bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning met datum ontvangst 20 december 2010;
2. bouwtekening nummer C-001, C-100 t/m C-102, C-200, C-300 t/m C-302, C-400 t/m C-403, C-480 en C-490, DO-01 t/m DO-04 met datum van ontvangst 20 december 2010, C-100a, C-101a, C-102a, jC-200a, C-400a, C-403a, C-901 A/B en C-902 met datum ontvangst 27 januari 2011;
3. ruimtelijke onderbouwing Westerpark-Waterval met datum van ontvangst 20 december 2010.
4. briefadvies Natuur-Wetenschappelijk Centrum d.d. 16 december 2011, Privacy onderzoek d.d. 23 januari 2012, hoogte effect rapportage d.d. 23 januari 2012.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

1. Het leidingplan en aansluitpunten van gas-, elektra- en waterleiding;
2. de aansluitpunten van de drinkwater- en warmwatervoorziening;
3. de inbraakwerendheid, bedoeld in afdeling 2.25 van het Bouwbesluit 2003, van bereikbare gevelelementen.
4. gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
 - 1° belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - 2° de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie. Indien de aanvraag betrekking heeft op de wijziging of uitbreiding van een bestaand bouwwerk blijkt uit de aangeleverde gegevens tevens wat de opbouw van de bestaande constructie is (tekeningen en berekeningen) en wat de toegepaste materialen zijn.
5. 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 hoofddraagconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan;
6. kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen als bedoeld in paragraaf 1.4 van het Bouwbesluit 2003, en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid als bedoeld in artikel 1.5 van het Bouwbesluit.

Schagen, 10-07-2012

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Schagen,
Loco- secretaris,



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:

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

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 20 december 2010 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: De Waterval B.V., Herenbosstraat 2 te Schagen.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van kantoren/appartementen aan het Westerpark te Schagen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

Bouwen van kantoren/appartementen.

Gebruiken van gronden en gebouwen in strijd met het bestemmingsplan.

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.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 27 januari 2011. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 10 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussen 14 maart 2012 en 25 april 2012 heeft een ontwerp van de deze beschikking

ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Ontvankelijkheid:

De door Six advocaten namens de Vereniging van eigenaars Podium ingediende zienswijze is op 25 april 2012 ontvangen binnen de termijn van zes weken en derhalve ontvankelijk.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):

1. Het ontwerpbesluit bevat nog altijd geen motieven van de keuze voor hoogbouw op deze plek. In de ruimtelijke onderbouwing, noch in de onderliggende stukken is uw motief om op deze plek hoogbouw toe te staan terug te vinden.
2. De VVE is nog steeds van mening dat de hoogbouw volstrekt niet passend is op deze locatie. De bouwhoogte van dit pand wijkt zonder enige noodzaak af van de bouwhoogte van de andere gebouwen op het Westerpark. Stedenbouwkundig is dit in de visie van de VVE niet verantwoordt. Van een aantoonbare extra dimensie van het gebouw, in de vorm van een markering, oriëntatie of inhoud geven aan een bepaalde functie of plek is geen sprake. In ieder geval is de aanwezigheid van een dergelijke dimensie in het ontwerpbesluit niet genoemd en niet onderbouwd. Sterker nog: de enige overweging die hieraan in het ontwerpbesluit is gewijd, bepleit het tegendeel. Het voorgenomen gebouw is slechts een oriëntatiepunt op kleine schaal van de wijk in plaats van een beeldbepalende blikvanger als geheel.
3. Ten onrecht is in het privacy onderzoek geen onderzoek gedaan naar de woningen Westerpark [REDACTED] die eveneens binnen de straal van 40 meter vallen. Op basis van dit onderzoek kan niet tot de conclusie worden gekomen dat het bouwplan geen nadelige gevolgen zal hebben voor de privacy van de nabijgelegen woningen in een straal van 40 meter.
4. *Onderstaande zienswijze richt zich op de verklaring van geen bedenkingen (Hierna: vvgb).* De raad van de gemeente Schagen heeft blijkens de stukken op 29 februari 2012 een vvgb afgegeven, maar er blijkt niets van een beoordeling van de motivering voor de keuze voor hoogbouw op deze plek.

Het hoger beroep

In appel heeft de VVE voor wat betreft het parkeren het volgende naar voren gebracht:

5. Voor het onderhavige bouwplan zijn meer parkeerplaatsen dan 40,51 nodig wanneer niet alle te realiseren parkeerplaatsen 24 uur per dag en voor eenieder toegankelijk zijn.
6. De aanleg van 12 parkeerplaatsen in de openbare ruimte is onzeker.

7. Vier van de twintig op de grond van het bouwplan te realiseren parkeerplaatsen worden gereserveerd voor de directie.
8. Een aantal van de te realiseren parkeerplaatsen kunnen niet worden gerealiseerd.
9. Voor de ontsluiting van het bouwplan zullen 6 thans bestaande parkeerplaatsen verdwijnen.
10. De 13 parkeerplaatsen onder het bestaande kantoorgebouw (van de ISD) zijn niet beschikbaar voor eenieder.

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

Ad 1.

In de notitie hoger bouwen is op p. 17 aangegeven dat Westerpark één van de locaties is waarbij hoogbouw hoger mag zijn dan de 12 à 13 meter. De locatie is dus reeds door de raad geaccepteerd als hoogbouwlocatie. Voor deze locatie is aangegeven dat ten aanzien van de zoneringskaart in de stedelijk ontwikkelingszone langs de Westerweg incidenteel hoogbouwaccenten worden toegelaten. Het gaat hier om bouwhoogten hoger dan 12 à 13 meter. De voorziene hoogbouw op deze locatie is de enige hoogbouw aan die zijde van de Westerweg. Daarmee voldoet de beoogde locatie aan de voorwaarde dat het moet gaan om incidentele hoogbouw langs de Westerweg.

Ad 2.

Door middel van het uitgevoerde HER onderzoek, wat als grondslag heeft gediend voor de nieuwe besluitvorming wordt onderbouwd aangegeven waarom op de verschillende schaalniveaus de bebouwing als passend wordt aangemerkt. De uitkomsten van het onderzoek en het onderzoek zelf maken integraal onderdeel uit van de omgevingsvergunning en de vvgb, zij vormen een onderdeel van de overwegingen, voor zowel de raad als het college, die ten grondslag liggen aan het ontwerpbesluit. In de notitie hoger bouwen wordt op p. 16 aangegeven waar de hoogbouw aan moet voldoen wil zij toelaatbaar worden geacht. In het uitgevoerde onderzoek is afdoende en onderbouwd aangetoond dat de voorziene bouw voldoet aan deze criteria. Uitgangspunt van de visie is dat er een oriëntatiepunt wordt gecreëerd binnen de stad, op wijkniveau (afstand ca. 150 m), maar dat dit niet mag concurreren met twee kerktorens die de oriëntatie vanaf het landschap naar de stad toe bepalen (afstand ca. 1000 m). Het is dan ook, overeenkomstig hetgeen in de Nota is vastgelegd, niet de bedoeling, zoals wordt gesteld door de VVE, dat het gebouw een blikvanger wordt voor de gehele stad.

Ad 3.

Het onderzoek naar privacy-hinder dat wordt veroorzaakt door de beoogde bebouwing is vanzelfsprekend gerelateerd aan de privacy die bewoners nu op basis van het geldende bestemmingsplan mogen verwachten (voorzienbaarheid). Op p. 8 van het privacy onderzoek is aangegeven dat gezien de mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt er geen privacyinbreuk op deze woning mogelijk is

omdat ook in de huidige situatie sprake is van inkijk in de woningen op maaiveldniveau. Deze inkijk wordt door de komst van de bebouwing niet vergroot. In die zin is een inbreuk op de privacy, die niet aanwezig was, dus niet mogelijk. De bebouwing is dus wel degelijk beoordeeld met als conclusie dat de toekomstige bebouwing de inbreuk op de privacy voor deze woningen niet vergroot.

Ad 4.

In de notitie hoger bouwen is op p. 17 aangegeven dat Westerpark één van de locaties is waarbij hoogbouw hoger mag zijn dan de 12 à 13 meter. De locatie is dus reeds, bij het vaststellen van de Notitie Hoger bouwen in de gemeente Schagen d.d. 29 september 2009, door de raad geaccepteerd als hoogbouwlocatie. Voor deze locatie is aangegeven dat ten aanzien van de zoneringskaart in de stedelijk ontwikkelingszone langs de Westerweg incidenteel hoogbouwaccenten worden toegelaten. Het gaat hier om bouwhoogten hoger dan 12 à 13 meter. De voorziene hoogbouw op deze locatie is de enige hoogbouw aan die zijde van de Westerweg. Daarmee voldoet de beoogde locatie aan de voorwaarde dat het moet gaan om incidentele hoogbouw langs de Westerweg. De zienswijze geeft geen aanleiding de ontwerp verklaring van geen bedenkingen aan te passen.

Algemeen

In de ruimtelijke onderbouwing is op pagina 23 en 24 een verantwoording gegeven van het aantal benodigde, gerealiseerde en te realiseren parkeerplaatsen. Deze verantwoording is in overeenstemming met de parkeernormen zoals opgenomen in de ASVV 2004.

Appellante stelt dat het niet voorstelbaar is dat bij de bouw van het kantoorgebouw naast De Waterval al rekening is gehouden met het plan De Waterval. Dat is echter wel het geval. Oorspronkelijk zou het driehoekige gebouw waarvoor nu omgevingsvergunning is verleend een kantoorgebouw worden waarvoor parkeerruimte was gereserveerd onder het naastgelegen langwerpige gebouw. Van beide gebouwen was Wooncompagnie de ontwikkelaar/eigenaar. Het driehoekige nog te realiseren gebouw is later overgegaan naar de huidige eigenaar De Waterval B.V.

De in het naastgelegen langwerpige gebouw gereserveerde parkeerruimte is echter nog steeds aanwezig en beschikbaar.

Er worden voor rekening van de ontwikkelaar nog 12 extra parkeerplaatsen gerealiseerd in (toekomstig) openbaar gebied, dat nu nog eigendom is van Wooncompagnie met wie de ontwikkelaar een overeenkomst heeft. Al met al wordt er ruim voldoende in parkeerruimte voorzien.

Met betrekking tot de gronden van het hoger beroep hier ingelast als zienswijze:

Ad 5

Verweerder heeft, in navolging van de ruimtelijke onderbouwing, het aantal benodigde parkeerplaatsen vastgesteld op basis van de ASVV 2004. Daarbij is

uitgegaan van een norm van 1,3 parkeerplaats per starters appartement en 1,5 parkeerplaats per 100m² kantoorruimte.

Het Westerpark wordt gerekend tot het centrumgebied van Schagen en heeft de kwalificatie “matig stedelijk”. Hier geldt voor starterswoningen een norm van maximaal 1,2 tot 1,3 parkeerplaats per woning en 1,0 tot 1,7 parkeerplaats per 100 m² voor kantoren zonder baliefunctie (waarvan in casu sprake van is). De toegepaste norm van 1,5 is derhalve bovengemiddeld.

Het aantal van 40,51 benodigde parkeerplaatsen is vastgesteld zonder rekening te houden met een aanwezigheidspercentage voor gecombineerd gebruik. Dat wil zeggen dat ervan is uitgegaan dat er 40,51 parkeerplaatsen nodig zijn en ook realiter (minimaal) zullen worden aangelegd. Er zijn geen parkeerplaatsen dubbel geteld in verband met gecombineerd gebruik overdag en in de avonduren. Overigens is het wel reëel om rekening te houden met een aanwezigheidspercentage. Uit de door de VVE overgelegde Quick Scan blijkt dat wanneer dit gebeurt, de behoefte aan het werkelijk aanwezige aantal parkeerplaatsen daalt.

In de bestaande situatie is er geen sprake van een te hoge parkeerdruk. Dit blijkt uit de bij de ruimtelijke onderbouwing overgelegde tellingen.

Overigens, ook wanneer sprake zou zijn van een te hoge parkeerdruk in de bestaande situatie, heeft dat geen invloed op de berekening van de parkeerbehoefte die door het bouwplan ontstaat. Dit is met juistheid door de rechtbank overwogen in rechtsoverweging 18.

Ad 6.

Het is ons onduidelijk waarop de VVE haar stelling dat de aanleg van 12 parkeerplaatsen onzeker is, baseert. Meer dan vraagtekens zijn door de VVE niet gesteld. In hoger beroep wordt naar voren gebracht dat op de betreffende plaats nieuwbouw zou zijn geprojecteerd, maar anders dan de aanleg van 12 parkeerplaatsen is die nieuwbouw nog lang niet zeker. Overigens is de aanleg van 12 parkeerplaatsen in toekomstig openbaar gebied via de ruimtelijke onderbouwing voorwaarde bij de omgevingsvergunning en derhalve voor eventuele handhaving vatbaar.

Ad 7.

Het ontgaat ons waarom geen parkeerplaatsen voor de directie van het toekomstige kantoorgebouw zouden mogen worden gereserveerd. Immers de directie zijn gebruikers van het kantoorgebouw. Door voor hen parkeerplaatsen te reserveren neemt de directie geen ook voor andere parkeerders bestemde plaatsen in beslag. Het punt zou relevant kunnen zijn wanneer bij de bepaling van de parkeerbehoefte rekening gehouden wordt met gecombineerd gebruik, maar dat is hier niet het geval.

Ad 8.

De VVE onderbouwt haar stelling dat een aantal van de te realiseren parkeerplaatsen niet zouden kunnen worden gerealiseerd, niet anders dan met de stelling dat de

aanleg niet verkeersveilig zou zijn. Dit wordt verder niet onderbouwd en door ons betwist. Het betreft een 30 kilometer zone. De aanleg en het gebruik van de parkeerplaatsen kan in dit gebied op verkeersveilige wijze geschieden.

Ad 9.

Wij betwisten dat er voor de ontsluiting van het bouwplan 6 thans bestaande parkeerplaatsen zullen verdwijnen. Het bouwplan voorziet realiter in de aanleg van 32 parkeerplaatsen en er zijn tenminste 13 parkeerplaatsen beschikbaar onder het kantoorgebouw van de ISD. Totaal zijn er dus 45 parkeerplaatsen ten behoeve van het bouwplan beschikbaar, terwijl de behoefte 40,51 is. Er verdwijnen geen parkeerplaatsen in verband met het bouwplan.

Ad 10.

Wij betwisten dat de 13 parkeerplaatsen onder het bestaande kantoorgebouw van de ISD niet beschikbaar zouden zijn voor eenieder.

Door de ontwikkelaar De Waterval B.V. / Van der Voort Groep B.V. is (na de zitting van de rechtbank) nog een brief overgelegd van haar verkoopster WoonCompagnie d.d. 22 december 2011 waarin wordt bevestigd dat zelfs met 19 parkeerplaatsen ten behoeve van het nog te realiseren kantoorpand rekening is gehouden. Dat bij de verkoop van het perceel door WoonCompagnie aan de Van der Voort Groep B.V. rekening is gehouden met het vereiste aantal parkeerplaatsen, blijkt uit de brief van WoonCompagnie d.d. 30 november 2006. Deze brief behoort bij de tussen de Van der Voort Groep B.V. / De Waterval B.V. met WoonCompagnie gesloten koopovereenkomst, uit hoofde van welke koopovereenkomst op 12 september 2007 de levering aan De Waterval B.V. heeft plaatsgevonden.

Vastgesteld kan worden dat het aantal van 19 parkeerplaatsen in de parkeergarage van het gebouw van de ISD beschikbaar is voor het bouwplan van De Waterval B.V. en dat dit contractueel is vastgelegd, terwijl bij de verlening van de omgevingsvergunning gerekend is met 13 parkeerplaatsen. De betreffende parkeerplaatsen zijn toegankelijk voor de gebruikers van de nieuwe bebouwing.

De zienswijzen geven geen aanleiding het ontwerpbesluit omgevingsvergunning aan te passen.

Vooroverleg ex. Artikel 6.18 Bor jo 3.1.1. Bro

VROM inspectie, Regio Noord-West
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

De ontvangen adviezen zijn als volgt samen te vatten en zijn toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing:

De Veiligheidsregio merkt op dat er geen sprake is van toenemende relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid.

De reactie van het Hoogheemraadschap had betrekking op de noodzakelijkheid van realisering van compensatie van de waterdemping en de wijze waarop de riolering dient te worden afgekoppeld. De opmerkingen zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing

De Kamer van Koophandel geeft in zijn reactie aan dat de uitkomsten van de parkeermetingen niet nader zijn uitgewerkt ter onderbouwing van het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Deze opmerking treft doel: in de ruimtelijke onderbouwing is het aantal te realiseren parkeerplaatsen aan de hand van inmiddels gedane metingen en berekening op basis van de ASVV 2004, nader onderbouwd.

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 aan de volgende instantie gezonden:

De Welstandscommissie Noordhollands Noorderkwartier en het volgende advies ontvangen:

Op 8 december 2010 is de Welstandscommissie Noorhollands 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 aanwijzen 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.

Op 26 juni 2012 hebben wij van de raad van de gemeente Schagen een verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op een goede ruimtelijke ordening, het belang van creëren van kantoren en starterswoningen en de notitie Hoger Bouwen in de gemeente Schagen geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Voorschriften en overwegingen bij de activiteit: Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo).

De onderstaande voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer WABO-10-032, voor het plan Westerpark-Waterval op het perceel Westerpark te Schagen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2003.
- Algemene voorwaarden omgevingsvergunning met de activiteit bouwen.
- Voor aanvang van de werkzaamheden moeten gegevens worden verstrekt, aan Afdeling Ruimte, van het Bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats.
- Met de bouwwerkzaamheden mag niet worden gestart, **tenzij** uit een te overleggen aanvullend bodemonderzoeksrapport blijkt dat, onder verwijzing naar artikel 2.4.1 van de bouwverordening, er niet zal worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers.
- De nog in te dienen bescheiden zoals genoemd dienen binnen een termijn van **drie weken** voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden overgelegd.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben burgemeester en wethouders met betrekking tot deze activiteit het volgende overwogen:

Bouwbesluit 2003

Aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en bepalingen uit het Bouwbesluit 2003.

Gemeentelijke bouwverordening

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.

Redelijke eisen van welstand

De Welstandscommissie Noordhollands Noorderkwartier is op 8 december 2010 akkoord gegaan met het bouwwerk en op basis hiervan wordt geoordeeld, dat het onderhavige bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Parkeren

In de ruimtelijke onderbouwing 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 benodigd aantal parkeerplaatsen. In haar vergadering van 31 januari 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om met toepassing van artikel 2.5.30 lid 6 Bouwverordening gemeente Schagen af te wijken van artikel 2.5.30 lid 3 omdat een aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd op (toekomstig) openbaar gebied en onder het naastgelegen gebouw.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het bouwwerk geldt het bestemmingsplan “Westerweg 1975, met de bestemming “Recreatieve doeleinden”. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming hebben betrekking op bouwwerken die behoren bij een ijsbaan en sport- speelterreinen. De goothoogte van deze bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 meter. 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.

Voorschriften en overwegingen bij de activiteit: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (*artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo*)

De onderstaande voorschriften en overwegingen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer WABO-10-032, voor het bouwen van kantoren/appartementen op het perceel Westerpark te Schagen.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Op grond van artikel 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het niet toegestaan dat wordt gebouwd 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.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben burgemeester en wethouders met betrekking tot deze activiteit het volgende overwogen;

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het bouwwerk geldt het bestemmingsplan "Westerweg 1975, met de bestemming "Recreatieve doeleinden". 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

In de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat aan starterswoningen en kantoren in de gemeente Schagen grote behoefte is. Voor deze groep woningzoekende is op dit moment te weinig aanbod en tevens dient de gemeente op grond van regionaal beleid aan deze woningbouwopgave te voldoen. Het beleid binnen de regio Kop van Noord-Holland is tevens gericht op creëren van meer werkgelegenheid waar met de komst van kantoren eveneens invulling aan wordt gegeven. 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.

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 deze rapporten zijn als volgt:

Het gebouw sluit qua materiaal en vorm aan bij de omgeving, het is een koppelstuk tussen de omringende gebouwen. Qua hoogte en volumewerking is het een verbijzondering ten opzichte van de omgeving en vervalt het zeker niet in anonimiteit. Het is slank opgezet door het driehoekige volume en terug liggende topverdieping. Op het schaalniveau binnen de directe omgeving tot 50 meter voldoet het gebouw aan de gestelde kaders.

De bijzondere programmatische menging van kantoren en woningen wordt door de volume opzet markant en herkenbaar. Op deze plek, waar zeer diverse deelgebieden met ruime tussenafstanden samenkomen, levert de hoogbouw van het plan Waterval als verticaal accent een bijdrage aan de oriëntatie in Schagen, gekoppeld aan infrastructuur en voorzieningen. Op het schaalniveau van passendheid binnen zijn stedelijke omgeving (zichtbaarheid binnen 150 meter) voldoet het gebouw aan de gestelde kaders.

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 Westerpark Waterval concurreert niet met de kerktorens op de schaal van 1000 meter. Het gebouw is met zijn hoogte van 21 meter binnen het geheel eerder een oriëntatiepunt op de kleinere schaal van de wijk en langs de Westerweg in plaats van een beeldbepalende blikvanger voor Schagen als geheel. Op het schaalniveau vanaf het buitengebied voldoet het gebouw aan de gestelde kaders.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd, dat het bouwen van kantoren / appartementen op de locatie Westerpark alhier in het toekomstig planologisch kader ter plaatse van de onderhavige locatie past.

Historie

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.

Belangenafweging derden

Het college is van oordeel, dat door het bouwplan, mede gelet op zijn/haar situering, afmetingen en vormgeving, geen onevenredige aantasting van de gebruiks- en genotmogelijkheden (uitzicht, (zon-)lichttoetreding) van de aangrenzende gronden en bouwwerken plaatsvindt. Op grond van het privacyonderzoek stelt het college zich op het standpunt dat geen sprake is van een evidente inbreuk op de privacy van de woningen van derden. Tevens wordt het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet onevenredig aangetast. De aanvrager heeft op 22 januari 2008 en 28 april 2008 een informatie avond gehouden, de verslagen treft u als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.



De raad van de gemeente Schagen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 mei 2012,
nr. 21;

gezien het advies van de commissie Grondgebiedszaken d.d. 11 juni 2012;

gelet op het bepaalde in artikel gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene
bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.12, lid 2 Wro;

BESLUIT:

- I. Te beoordelen dat de zienswijzen geen aanleiding zijn tot het aanpassen van de verklaring van geen bedenkingen;
- II. Voor de omgevingsvergunning "Waterval-Westerpark" met zaaknummer WABO-10-032 een verklaring van geen bedenkingen af te geven, die als behorende bij dit besluit is gewaarmerkt en bijgevoegd.

Aldus besloten in de vergadering van 26 juni 2012,

De raad van de gemeente Schagen,



Verklaring van geen bedenkingen:

Als bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen hebben op 20 december 2010 van De Waterval B.V., [REDACTED], 1741 CG, Herenbosstraat 2 te Schagen een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van kantoren /appartementen op de locatie Westerpark te Schagen en het afwijken van het voor genoemde locatie geldende bestemmingsplan "Westerweg 1975". De locatie is kadastraal bekend gemeente Schagen, sectie G, nummer 2555. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO-10-032

Voor de activiteit het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, waar met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo een omgevingsvergunning wordt verleend is een verklaring van geen bedenkingen vereist.

Overwegende dat:

het plan voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 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);
- iiii. de aangevraagde activiteiten passen binnen het plan Westerpark;

voor het plan op 14 januari 2008 en 14 september 2009, 13-2-2012 commissie Grondgebiedzaken is gehoord;

In het kader van de notitie Hoger bouwen in de gemeente Schagen een Hoogte Effect Rapportage (HER) en een privacyonderzoek is uitgevoerd;
De conclusies van deze rapporten als volgt zijn:

Het gebouw sluit qua materiaal en vorm aan bij de omgeving, het is een koppelstuk tussen de omringende gebouwen. Qua hoogte en volumewerking is het een verbijzondering ten opzichte van de omgeving en vervalt het zeker niet in anonimiteit. Het is slank opgezet door het driehoekige volume en terug liggende topverdieping. Op het schaalniveau binnen de directe omgeving tot 50 meter voldoet het gebouw aan de gestelde kaders.

De bijzondere programmatische menging van kantoren en woningen wordt door de volume opzet markant en herkenbaar. Op deze plek, waar zeer diverse deelgebieden met ruime tussenafstanden samenkomen, levert de hoogbouw van het plan Waterval als verticaal accent een bijdrage aan de oriëntatie in Schagen, gekoppeld aan infrastructuur en voorzieningen. Op het schaalniveau van passendheid binnen zijn stedelijke omgeving (zichtbaarheid binnen 150 meter) voldoet het gebouw aan de gestelde kaders.

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 Westerpark Waterval concurreert niet met de kerktorens op de schaal van 1000 meter. Het gebouw is met zijn hoogte van 21 meter binnen het geheel eerder een oriëntatiepunt op de kleinere schaal van de wijk en langs de Westerweg in plaats van een beeldbepalende blikvanger voor Schagen als geheel. Op het schaalniveau vanaf het buitengebied voldoet het gebouw aan de gestelde kaders.

In het privacyonderzoek is onderzocht in hoeverre de nieuwbouw een inbreuk veroorzaakt op de al bestaande woningen. De conclusie op basis van het onderzoek is dat er geen sprake is van een evidente inbreuk op de privacy van de woningen die, mede gelet op het algemeen belang van het realiseren van kantoorruimte en starterwoningen in de gemeente Schagen, noopt tot het niet afgeven van de verklaring van geen bedenkingen.

het plan past binnen de uitgangspunten van de notitie Hoger bouwen in de gemeente Schagen;

het plan voldoet aan de eisen die een goede ruimtelijke ordening daaraan stelt

en gelet op het belang van het creëren van kantoren en starterswoningen, hebben wij geen bedenkingen tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

ng van 26 juni 2012,

gen,

