

Omgevingsvergunning

Zaaknummer: WABO-10-037

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen hebben op 22 december 2010 van Bouwfonds Ontwikkeling bv te Haarlem een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van drie woonblokken op de locatie, kadastraal bekend, sectie A, nrs. 9 en 10 nabij de Nes/Provincialeweg te Schagen en het afwijken van het voor genoemde locatie geldende bestemmingsplan Nes-Noord. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO-10-037.

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 artikel 2.1, lid 1, onder c jo artikel 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 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 28 juni 2011 hebben wij van de raad van de gemeente Schagen een ontwerp verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van het project, 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 Nes-Noord;
2. Het bouwen van drie appartementengebouwen.

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 6 t/m 9 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 22 december 2010;
2. de bouwtekeningen zoals aangegeven in de bijlage "bijbehorende bouwtekeningen";
3. ruimtelijke onderbouwing met datum van ontvangst 7 april 2011;

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

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 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;
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 hoofddraagconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan;
3. 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 2003;
4. bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats met de volgende onderdelen:
 - 1° een of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt:
 - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.;
 - de situering van het bouwwerk;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 2° gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij

- de bouwwerkzaamheden;
- 3° indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel:
- de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
- 4° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;

Schagen, 25 oktober 2011

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders
interim secretaris



Leges

Geschatte bouwkosten	€
Leges in behandeling nemen aanvraag	€
Leges op basis bouwkosten	€
Leges geluid	€
Leges bodem	€
Leges hogere grenswaarde procedure Wgh	€
<u>Leges procedure</u>	€
Totaal	€

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 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;
- 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.

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 wordt 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 22 december 2010 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van Bouwfonds Ontwikkeling bv, Haarlem.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het realiseren van drie appartementengebouwen in de Dorpsweide (de Nes/Provincialeweg) te Schagen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten: (1) bouwen van appartementen en (2) gebruik van gronden en gebouwen in strijd met het bestemmingsplan.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, 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 Ministeriële 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 19 augustus 2011. 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 1 september 2011 en 12 oktober 2011 heeft een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Vooroverleg ex artikel 6.18 Bor jo 3.1.1 Bro

VROM Inspectie, Regio Noord-West

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

De hiervoor genoemde instanties hebben aangegeven met betrekking tot de onderhavige vergunning geen opmerkingen te hebben.

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 17 augustus 2011 heeft de Welstandscommissie Noordhollands Noorderkwartier geoordeeld dat het beeld van de gebouwen aanspreekt ze niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand.

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen 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 28 juni 2011 hebben wij van de raad van de gemeente Schagen een ontwerp verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er 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 ontwerp omgevingsvergunning met zaaknummer WABO-10-037, voor het oprichten van drie woonblokken op het perceel kadastraal bekend, sectie A, nrs. 9 en 10 nabij de Nes/Provincialeweg 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.

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 17 augustus 2011 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.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het bouwwerk geldt het bestemmingsplan “Nes-Noord”, met de bestemming als “Woongebied – uit te werken” (WG-U). Het bouwwerk is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat deze bestemming eerst na een uitwerking bebouwing toelaat. 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-10-037, verleend op 26 oktober 2011 aan Bouwfonds Ontwikkeling bv. voor het oprichten van drie woonblokken op het perceel kadastraal bekend, sectie A, nrs. 9 en 10 nabij de Nes/Provincialeweg te Schagen.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

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 het onderhavige 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 de bouwwerkzaamheden stilleggen.

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 “Nes-Noord”, met de bestemming “Woongebied – uit te werken” (WG-U). Het bouwwerk is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat deze bestemming eerst na een uitwerking bebouwing toelaat. 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 gesteld dat het plan voor de Dorpsweide voldoet aan alle uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Nes-Noord die betrekking hebben op de toegestane functies en de bebouwing. De afwijking heeft alleen betrekking op het (nog) niet beschikken over een uitwerkingsplan. De in het bestemmingsplan Nes-Noord beoogde ruimtelijke ontwikkeling wordt derhalve ook met deze omgevingsvergunning gerealiseerd.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd, dat het bouwen van drie woonblokken op de locatie perceel kadastraal bekend, sectie A, nrs. 9 en 10 nabij de Nes/Provincialeweg te Schagen 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. Tevens wordt het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet onevenredig aangetast.

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 22 december 2010 van Bouwfonds Ontwikkeling bv te Haarlem een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van drie woonblokken op de locatie, kadastraal bekend, sectia A, nrs. 9 en 10 nabij de Nes/Provincialeweg te Schagen en het afwijken van het voor genoemde locatie geldende bestemmingsplan "Nes-Noord. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO-10-037].

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 hier handelt om een project welke 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 vi-gerende 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);
- IV. de aanvraag past binnen de kaders van het in voorbereiding zijnde uitwerkingsplan 'Dorps-weide';
- V. de gemeenteraad heeft ten behoeve van het project al een (globaal) bestemmingsplan Nes-Noord vastgesteld;
- VI. de gemeenteraad heeft ten behoeve van het project al stedenbouwkundige randvoorwaarden in de vorm van een beeldregieplan vastgesteld.

en gelet op het belang van het realiseren van het project Nes-Norod, hebben wij geen bedenkingen tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

van 28 juni 2011,





GEMEENTE SCHAGEN

De raad van de gemeente Schagen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 mei 2011 , nr. 16;

gezien het advies van de commissie grondgebiedszaken d.d. 14 juni 2011;

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

BESLUIT:

- I. Voor de omgevingsvergunning “Dorpsweide” met zaaknummer WABO-10-037 een verklaring van geen bedenkingen af te geven, die als behorende bij dit besluit is gewaarmerkt en bijgevoegd.
- II. Te verklaren dat voor de omgevingsvergunning “Dorpsweide” met zaaknummer WABO-10-037 geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Aldus besloten in de vergadering van 28 juni 2011,



