

Omgevingsvergunning

Zaaknummer: WABO-10-045

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen hebben op 28 december 2010 van Volker Wessels Vastgoed bv te Zoetermeer een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 15 huur- en 26 koopwoningen op de locatie Nes-Noord (fase A1) te Schagen, het plaatsen van erafscheidingen, het aanleggen van een uitrit en het afwijken van het voor genoemde locatie geldende bestemmingsplan "Nes-Noord". De locatie is kadastraal bekend gemeente Schagen, sectie K, nummers 9 t/m 13 en 904. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO-10-045.

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

Voor de aanvraag is geen 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad benodigd. Bij besluit van 14 december 2010, in werking getreden op 23 december 2010 heeft de raad categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is. De voorliggende aanvraag voor een omgevingsvergunningen is na deze datum (op 28 december jl.) ingediend.

Het handelt hier om aanvragen in het kader van een project dat valt onder een door de gemeenteraad op 14 december 2010 aangewezen categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is. Het plan voldoet namelijk aan de volgende voorwaarden:

- a) de aangevraagde activiteiten zijn niet strijdig met een door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie;
- b) de aangevraagde activiteiten zijn niet strijdig met de Provinciale structuurvisie;
- c) de aangevraagde activiteiten zijn niet strijdig met de Provinciale verordening.

Daarnaast is het onderhavige plan als onderdeel van de uitleglocatie Nes-Noord meerdere malen in de commissie GGZ, waaronder 11 april en 9 mei 2011, besproken.

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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan “Nes-Noord”;
2. het bouwen 15 huur- en 26 koopwoningen;
3. het plaatsen van een erf- of perceelafschieding;
4. aanleggen van een uitrit.

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 8 t/m 10 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 28 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 hoofdopzet 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



Leges

Geschatte bouwkosten	€ 6.221.618,--
Leges in behandeling nemen aanvraag	€ 122,--
Leges op basis bouwkosten	€ 77.775,--
Leges procedure	€ 681,75
Leges bodem	€ 100,--
Totaal	€ 78.678,75

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 erop 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 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 28 december 2010 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: Volker Wessels Vastgoed bv te Zoetermeer.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van 15 huur- en 26 koopwoningen, het plaatsen van erfafscheidingen en het aanleggen van een uitrit op de locatie Nes-Noord (fase A1) te Schagen.

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

1. bouwen van 15 huur- en 26 koopwoningen en het plaatsen van erfafscheidingen;
2. gebruiken van gronden en gebouwen in strijd met het bestemmingsplan;
3. het aanleggen van een uitrit.

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 juni 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 deze 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

Allen hebben aangegeven met betrekking tot de onderhavige omgevingsvergunning geen opmerkingen te hebben.

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

Op 17 augustus 2011 is de Welstandscommissie Noordhollands Noorderkwartier akkoord gegaan met het bouwplan en op basis hiervan wordt geoordeeld, dat het onderhavige bouwplan 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.

Voor de aanvraag is geen verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk, omdat het hier gaat om een project wat 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 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);

Bovendien is het plan opgenomen in het bestemmingsplan "Nes-Noord" en het daaraan voorafgaand door de gemeenteraad vastgestelde beeldregieplan Nes-Noord.

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-10-045, voor het plan Dorpsveld 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.
- 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 (Verkenkend bodem-, waterbodem-, indicatief verhardings- en asbest in grond c.q. puinonderzoek ter plaatse van Nes Noord te Schagen, HB Adviesbureau bv, projectnummer 5186-A2, d.d. 11 juli 2008) blijkt de grond geschikt is voor het beoogde 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

In het vigerende bestemmingsplan Nes-Noord is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen pas verleend kan worden als het college van burgemeester en wethouders een uitwerkingsplan heeft vastgesteld. Voor het Dorpsveld is nog geen uitwerkingsplan vastgesteld, zodat de aangevraagde omgevingsvergunning alleen kan worden vergund met toepassing van de afwijkmogelijkheid zoals beschreven in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het plan voor het Dorpsveld voldoet aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Nes-Noord, op één punt na.

In het bestemmingsplan is bepaald dat de woningen mogen worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 7 meter en een nokhoogte van maximaal 12 meter. In het Dorpsveld worden in totaal 44 woningen (van de circa 245) gebouwd, waarbij de goothoogte aan één zijde 9 meter bedraagt. Het gaat hierbij om de waterwoningen-zuid (gelegen aan het water grenzend aan de Dorpsweide) en de parkwoningen (grenzend aan de groenzone langs de Cornelis Blaauboerlaan). Doordat de twee meter hogere goothoogte wordt gerealiseerd aan de zijde die is afgekeerd van de overige woningen in het Dorpsveld, wordt het stedenbouwkundig beeld van de wijk nauwelijks gewijzigd. De grotere goothoogte is daarmee inpasbaar.

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-10-045, verleend op 25 oktober 2011 aan Volker Wessels Vastgoed voor het bouwen van 15 huur- en 26 koopwoningen in het Dorpsveld te Schagen.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Op grond van artikel 2.3 van de 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

In het vigerende bestemmingsplan “Nes-Noord” is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen pas verleend kan worden als het college van burgemeester en wethouders een uitwerkingsplan heeft vastgesteld. Voor het Dorpsveld is nog geen uitwerkingsplan vastgesteld, zodat de aangevraagde omgevingsvergunning alleen kan worden vergund met toepassing van de afwijkingsmogelijkheid zoals beschreven in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het plan voor het Dorpsveld voldoet aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Nes-Noord, op één punt na.

Toekomstig planologisch kader/ruimtelijke onderbouwing

In het bestemmingsplan “Nes-Noord” en het thans in procedure zijnde uitwerkingsplan “Dorpsveld” is bepaald dat de woningen mogen worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 7 meter en een nokhoogte van maximaal 12 meter. In het Dorpsveld worden in totaal 44 woningen (van de circa 245) gebouwd, waarbij de goothoogte aan één zijde 9 meter bedraagt. Het gaat hierbij om de waterwoningen-zuid (gelegen aan het water grenzend aan de Dorpsweide) en de parkwoningen (grenzend aan de groenzone langs de Cornelis Blaauboerlaan). Doordat de twee meter hogere goothoogte wordt gerealiseerd aan de zijde die is afgekeerd van de overige woningen in het Dorpsveld, wordt het stedenbouwkundig beeld van de wijk nauwelijks gewijzigd. De grotere goothoogte is daarmee inpasbaar.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd, dat het bouwen van 15 huur- en 26 koopwoningen in het Dorpsveld te Schagen ruimtelijk en planologisch inpasbaar is.

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.

