

Omgevingsvergunning

Zaaknummer: O-16-0202

Burgemeester en wethouders hebben op 14 juni 2016 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

De Waterval B.V.
Postbus 452
1740 AL Schagen

De aanvraag is ingediend voor het oprichten van een appartementencomplex op het perceel Westerpark 120 t/m 156 in Schagen, kadastraal bekend gemeente Schagen, sectie G, nummer 2820.

Besluit

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verlenen wij u de omgevingsvergunning voor de activiteiten:

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

Overwegingen, voorschriften en aandachtspunten

De overwegingen om de vergunning te verlenen, de voorschriften die wij aan de vergunning verbinden en de aandachtspunten zijn als bijlage toegevoegd.

Inwerkingtreding vergunning

In afwijking van de normale inwerkingtreding treedt deze omgevingsvergunning terstond na de bekendmaking van het definitieve besluit in werking. Dit doen wij op basis van artikel 6.2 van de Wabo.

Als tijdens de termijn voor het indienen van een beroepsschrift 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.

Bijbehorende documenten

De onderstaande gewaarmerkte stukken en bijlagen maken onderdeel uit van de vergunning:

bijlage I Overwegingen;

bijlage II Voorschriften en voorwaarden;

bijlage III Aandachtspunten;

01 - aanvraagformulier - ingekomen 14 juni 2016;

02 - situatietekening - tekening C-001a - ingekomen 8 juli 2016;

03 - begane grond - tekening C-100a - ingekomen 8 juli 2016;

04 - eerste verdieping - tekening C-101a - ingekomen 8 juli 2016;

05 - tweede verdieping - tekening C-102a - ingekomen 8 juli 2016;

06 - derde verdieping - tekening C-103a - ingekomen 8 juli 2016;

07 - vierde verdieping - tekening C-104b - ingekomen 23 juli 2016;

08 - gevels en doorsneden - tekening C-200a - ingekomen 8 juli 2016;

09 - doorsnede A - tekening C-300 - ingekomen 8 juli 2016;

10 - doorsnede B - tekening C-301 - ingekomen 8 juli 2016;

- 11 - doorsnede C en D - tekening C-302 - ingekomen 8 juli 2016;
- 12 - technische tekening begane grond vloer - tekening C-400 - ingekomen 8 juli 2016;
- 13 - technische tekening eerste verdieping - tekening C-401 - ingekomen 8 juli 2016;
- 14 - technische tekening tweede verdiepingvloer - tekening C-402 - ingekomen 8 juli 2016;
- 15 - technische tekening derde verdiepingvloer - tekening C-403 - ingekomen 8 juli 2016;
- 16 - technische tekening derde verdiepingvloer - tekening C-404 - ingekomen 8 juli 2016;
- 17 - technische tekening dakoverzicht - tekening C-405 - ingekomen 8 juli 2016;
- 18 - tekening fundering en begane grondvloer - tekening DO-01 - ingekomen 1 augustus 2016;
- 19 - tekening eerste verdiepingvloer - tekening DO-02 - ingekomen 1 augustus 2016;
- 20 - tekening tweede verdiepingvloer - tekening DO-03 - ingekomen 1 augustus 2016;
- 21 - derde verdiepingvloer - tekening DO-04 - ingekomen 1 augustus 2016;
- 22 - tekening vierde verdiepingvloer - tekening DO-05 - ingekomen 1 augustus 2016;
- 23 - tekening dakvloer - tekening DO-06 - ingekomen 1 augustus 2016;
- 24 - statische berekeningen - ingekomen 1 augustus 2016;
- 25 - bouwbesluitberekeningen - ingekomen 11 juli 2016;
- 26 - beoordeling brandoverslag conform NEN6068 - ingekomen 8 juli 2016;
- 27 - ruimtelijke onderbouwing - ingekomen 5 juli 2016;
- 28 - bijlagenboek ruimtelijke onderbouwing - ingekomen 12 juni 2016 en aangepast 11 oktober 2016;
- 29 - statische berekening fundering en bovenbouw - ingekomen 28 november 2016;
- 30 - palenplan - tekening W-01 - ingekomen 28 november 2016;
- 31 - tekening wapening balkenrooster - tekening W-03 - ingekomen 28 november 2016;
- 32 - constructie 1^e verdiepingvloer - tekening B-02 - ingekomen 28 november 2016;
- 33 - constructie 2^e verdiepingvloer - tekening B-03 - ingekomen 28 november 2016;
- 34 - constructie 3^e verdiepingvloer - tekening B-04 - ingekomen 28 november 2016;
- 35 - constructie 4^e verdiepingvloer - tekening B-05 - ingekomen 28 november 2016;
- 36 - constructie dakvloer - tekening B-06 - ingekomen 28 november 2016;

Tuitjenhorn, 23 december 2016.



ethouders van de gemeente Schagen

casemanager Bouwzaken, afdeling Ruimte

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 de 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-16-0202 liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Algemeen

Aanvraag

Een aanvraag is ingediend voor het oprichten van een appartementengebouw/wooncomplex.

Voor de realisering van het project zijn de volgende activiteiten aangevraagd:

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

Hiermee zijn alle noodzakelijke activiteiten voor de uitvoering van het project aangevraagd.

Publicatie

De aanvraag is op 17 juni 2016 gepubliceerd op de website www.overheid.nl.

Het besluit wordt ook door ons gepubliceerd op de website www.overheid.nl.

Belanghebbende

De aanvrager is belanghebbende voor het doen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Bevoegd gezag

Om een beslissing te nemen op uw aanvraag zijn wij het bevoegde gezag (artikel 2.4 van de Wabo).

Procedure

Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Reacties vooroverlegpartners

Naar aanleiding van de aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft met enkele wettelijke overleginstanties vooroverleg plaats gevonden. Er zijn geen overlegreacties gegeven.

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 A besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist voor projecten die in overeenstemming zijn met de reikwijdte van vastgestelde (structuur)visies en beleidsnotities. In dit geval betreft het een project dat is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma en is opgenomen in het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland en passend is binnen de 28 oktober 2014 vastgestelde Lokale Woonvisie 2014 t/m 2018.

Daarnaast valt het project tevens in de aangewezen categorie B, waaronder het wijzigen van het gebruik van bouwwerken al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten buiten de bebouwde kom, mits de wijziging niet meer bedraagt dan 1.500 m². Het project betreft een in pandige wijziging van de op 10 juli 2012 verleende omgevingsvergunning, waarbij een bouwlaag is komen te vervallen, de onderste bouwlaag parkeerruimte is geworden en het gebruik van de overige bouwlagen volledig gewijzigd is naar woningen. Het strijdige gebruik ziet enkel op anders gebruiken van de eerste en tweede verdieping. De twee verdiepingen hebben een oppervlakte van maximaal 950 m² en bedraagt daarmee niet meer dan 1.500 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 ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben met ingang van 18 oktober 2016 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn wel zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijze hebben wij hieronder uiteengezet.

Beantwoording zienswijze

Op 30 november 2016 is een zienswijze ontvangen van Blauw Vastgoed, namens de VvE Decor, Westerpark 51 te Schagen en VvE Podium, Westerpark 114 te Schagen (hierna te noemen: indiener). De zienswijze is op 28 november 2016 aangeboden aan NK Post en dus tijdig ingediend.

Hieronder wordt op de zienswijze ingegaan. De zienswijze is cursief vermeld gevolgd door onze reactie daarop.

1. *De parkeernorm die is toegepast is uitermate krap en niet meer van deze tijd.*

Voor het bouwplan zijn de meest recente parkeernormen toegepast, zoals vastgesteld in de Nota Parkeernormen Schagen 2016. Voor de 12 starterswoningen is de norm 1,6 en voor de 7 duurdere woningen is de norm 2,1. Op pagina 22 van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning is op basis daarvan een parkeerberekening gemaakt. Hieruit blijkt dat het bouwplan totaal 34 parkeerplaatsen vraagt.

Voor het plan worden 24 nieuwe plaatsen aangelegd en er wordt gebruikt gemaakt van 19 al aangelegde plaatsen in de openbare ruimte, totaal 43. Deze 19 plaatsen zijn o.a. onderwerp van geschil geweest in het hoger beroep ten aanzien van het vorige niet gerealiseerde bouwplan uit 2012. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2012:BX8298) heeft uitgesproken dat deze parkeerplaatsen bij de parkeerberekening moeten worden meegeteld. Eén bestaande plaats vervalt zodat er 42 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, dus ruim boven de gestelde norm, zie onderstaande tabel.

nieuw: parkeergarage	8
nieuw: direct bij gebouw	16
bestaand: in openbare ruimte	19
vervallen: openbare ruimte	-1
Totaal	42

2. *Vrees voor het niet gebruiken van de parkeergarage door de bijna onmogelijke draaicirkels.*
Bij de inrichting van de ruimte van de parkeergarage is nadrukkelijk gekeken naar de draaicirkels. Aanvankelijk was uitgegaan van 9 inpandige parkeerplaatsen maar juist met het oog op de noodzakelijke draairuimte is 1 inpandige parkeerplaats minder gemaakt en zijn de overige 8 plaatsen met 30 centimeter verruimd. Wij achten de situatie voldoende om goed te kunnen gebruiken. Overigens kan het daadwerkelijk gebruiken van parkeerplaatsen door een gebruiker van een gebouw niet door de gemeente afgedwongen worden. Alleen het aanleggen en in stand houden van voldoende parkeerplaatsen wordt door de gemeente bij vergunningverlening afgedwongen.
3. *De ingetekende parkeerplaatsen komen niet overeen met de werkelijke situatie van de parkeerplaatsen zoals die er nu is. Op de informatieavond is toegezegd dat hier nogmaals naar gekeken wordt.*
Hier is nadrukkelijk naar gekeken. De bestaande parkeerplaatsen langs het Westerpark zijn correct weergegeven op de nieuwe situatietekening. Eén plaats vervalt zoals hierboven onder ad 1. is vermeld.
4. *Vrees voor verkeersveiligheid op het Westerpark omdat de in/uitrit precies voor de bocht van het Westerpark is. Er zijn geen aanvullende maatregelen opgenomen.*
Op voorhand stellen wij vast dat de beoogde in/uitrit niet is veranderd ten opzichte van de bestaande onherroepelijke omgevingsvergunning uit 2012.
In de bestaande situatie wordt er in de bocht ter hoogte van het kantoorgebouw haaks langs de straat geparkeerd, waardoor auto's (veelal) achteruit de straat op draaien. In de nieuwe situatie komt er een in/uitrit waar nu een parkeerplaats is. Het oprijden van de straat zal daarmee niet veranderen. De in/uitrit is bovendien ruimer en overzichtelijker dan de parkeerplaats en het achteruit rijden van auto's is op die plek niet meer aan de orde. Mede gelet op het feit dat er sprake is van een 30 km zone is de nieuwe situatie niet verkeersonveilig. Bij de inrichting van de uitweg wordt eventueel een verhoging aangebracht als snelheidsverlagende maatregel.
5. *Behoud van rechten om bij gebleken afwijkingen tijdens de bouw ten opzichte van de ingediende tekening dit per omgaande te melden bij de gemeente die een handhavende functie heeft.*
Wij nemen hier kennis van.
6. *Bevestiging van toezegging op informatieavond van 4 april 2016 door de wethouder dat nauwlettend wordt toegezien dat verkeersveiligheid niet in geding komt bij voorbereidende- en bouwwerkzaamheden.*
Verkeersveiligheid voor en tijdens de bouwactiviteiten is geen afweging om al dan niet aan het bouwplan mee te werken. Uiteraard zijn deze aspecten wel van belang voor de (woon)omgeving en er worden daarom altijd afspraken gemaakt met de vergunninghouder om overlast en hinder voor en tijdens de bouw zoveel mogelijk te voorkomen. Enige overlast is evenwel niet uit te sluiten.

De vergunninghouder heeft op 12 december 2016 een brief gestuurd waarin meerdere aspecten worden besproken zoals verkeersveiligheid, overlast en parkeren. De vergunninghouder heeft aangegeven zich maximaal in te spannen om minimaal overlast te veroorzaken tijdens de werkzaamheden maar dat enig overlast niet te voorkomen is.

De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding om het bouwplan aan te passen.

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

Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening Schagen 2013

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Schagen 2013.

Volgens artikel 2.5.30, lid 1 van de Bouwverordening Schagen 2013 moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in beperkte mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Afwijken Bouwverordening Schagen 2013

Artikel 2.5.30, lid 6 van de verordening geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om af te wijken van het bepaalde in artikel 2.5.30, eerste, tweede, derde en vijfde lid:

- a. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven op welke wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte die het plan genereert. Daarnaast wordt onder ad. 1 van de beantwoording zienswijze gemotiveerd waarom er in de nodige parkeerruimte wordt voorzien. Op basis van die gegevens kan worden geconstateerd dat afgeweken kan worden op grond van artikel 2.5.30, lid 6 van de verordening.

Bodem

Ingevolge artikel 2.4.1 van de bouwverordening mag een omgevingsvergunningplichtig 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 een verkennend bodemonderzoek van 24 februari 2010 blijkt dat de grond geschikt is voor het voorgestane gebruik. Bij de bouw vrijkomende grond die men niet op de locatie zelf kwijt kan moet aanvullend worden onderzocht conform het Besluit bodemkwaliteit of aan een erkend verwerker worden aangeboden.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, ligt in het bestemmingsplan "Woongebieden Kern Schagen" en heeft de enkelbestemming "Gemengd" en functieaanduiding "specifieke vorm van gemengd – 3".

Uw bouwplan past niet binnen de bij deze bestemming behorende planregels. Concreet is het bouwplan in strijd met artikel 8.1, sub e waarin is bepaald dat kantoren in de eerste, tweede, vijfde en zesde bouwlaag zijn toegestaan en wonen in de derde, vierde en vijfde bouwlaag is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3'.

Afwijking van de regels is mogelijk. De overwegingen om af te wijken vindt u verderop onder de kop "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening".

Welstand

Op 20 juli 2016 uw aanvraag beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit Schagen. De commissie heeft geoordeeld dat uw aanvraag zowel op zichzelf staand als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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

Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan dit bouwplan. Dit doen wij 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 de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bijlage 27 en 28 behorende bij dit besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. Wij hebben deze onderbouwing beoordeeld en geconcludeerd dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.