

Ons kenmerk: 22.032013



Relatie met:

**GEMEENTE**  
**Schagen**

De heer Wang van de fractie van de Seniorenpartij Schagen

**Bezoekadres**

Laan 19, 1741 EA Schagen

**Postadres**

Postbus 8, 1740 AA Schagen

Tel. (0224) 210 400

Fax (0224) 210 455

postbus8@schagen.nl

www.schagen.nl

@SchagenGemeente

Gemeente Schagen

KvK 56838328

IBAN NL25BNGH0285156721

BIC BNGHNL2G

**Datum** 29 maart 2022

**Ons kenmerk** 22.032013

**Uw kenmerk**

**Contact** P.A. Jager / Directie

**Onderwerp** Vragen de heer Wang m.b.t. Gedempte Gracht 16 en 18 en Rensgars 24

**Bijlagen**

**Afschrift**

Geachte heer Wang,

U heeft op verschillende momenten technische vragen gesteld. Deze vragen hebben betrekking op:

- de verwerking van de verleende omgevingsvergunning Gedempte Gracht 16 en 18 in de BAG registratie
- de gevolgde procedure bij het verstrekken van de omgevingsvergunning Gedempte Gracht 16 en 18
- de wijze van berekening van het in het parkeerfonds te storten bedrag bij de omzetting van de 6 hotelkamers aan de Rensgars 24 naar 6 huurappartementen op deze locatie

U heeft hierover al verschillende malen schriftelijk een reactie gehad met de beantwoording van deze en andere vragen over de Gedempte Gracht 16 en 18 en Rensgars 24. Desondanks heeft u aangegeven niet tevreden te zijn met de beantwoording. Daarover heeft u twee keer een persoonlijk geprek gehad met de directie van de gemeente Schagen (d.d. 7 maart 2022 en 15 maart 2022). Naar aanleiding van deze gesprekken is u toegezegd een check te doen op de doorgevoerde BAG registratie, de gelopen procedure voor de aanvraag omgevingsvergunning Gedempte Gracht 18 en een nadere duiding hoe wij tot de berekening van het aantal parkeerplaatsen voor Rensgars 24 zijn gekomen en dit aan u terug te koppelen.

Aanvullend op deze afspraak heeft u zondag 20 maart 2022 via de griffie een mail met 3 bijlagen gestuurd naar de directie met de vraag om een schriftelijke reactie op de door u meegestuurde bijlagen en enkele documenten te mogen ontvangen.

Via deze brief gaan wij in op de gedane toezegging en geven wij een reactie op uw schriftelijke aanvulling van 20 maart jongstleden.

**Gedempte Gracht 16 en 18 BAG registratie**

U heeft aangegeven grote twijfels te hebben over de juistheid van de gevolgde procedure in de BAG registratie en het steeds weer wijzigen van de gegevens in de BAG registratie voor het toevoegen van drie appartementen op de locatie Gedempte Gracht 18 en Gedempte Gracht 16 Schagen. U heeft daarnaast gevraagd twee aanvullende documenten te mogen ontvangen. Wij kunnen u hierover het volgende aangeven.

[www.schagen.nl](http://www.schagen.nl)

De BAG registratie volgt de omgevingsvergunning. Wij registreren de vergunde situatie in de BAG. Op dit moment geldt dit ook voor de Gedempte Gracht nummers 16 en 18. In december 2021 hebben we de verleende vergunning verwerkt. Dit betekende voor de BAG registratie een verbouwing van een pand en een splitsing. Dat is voor de BAG registratie een complexe administratieve handeling. Hierbij is helaas iets niet goed gegaan en is het gebruiksdoel van de winkel onterecht gewijzigd.

U heeft ons hierop via betrokken medewerkers geattendeerd en bij deze onze dank voor uw oplettendheid. En naar aanleiding daarvan hebben de betrokken medewerkers deze opnieuw bekeken en hebben zij de door u geconstateerde fouten hersteld. Helaas verliep dit in twee keer omdat bij deze aanpassing opnieuw een fout werd gemaakt. Deze mutaties zijn 10 en 14 maart door betrokken medewerkers doorgevoerd.

Naar aanleiding hiervan nog het volgende. Elke mutatie die wij in de BAG registratie doorvoeren wordt direct verstuurd naar de landelijke voorziening en is dus meteen voor iedereen zichtbaar. Dit is geweldig maar zorgt in dit geval ook voor een complexe levenscyclus van het pand. Wij doen tientallen mutaties per dag op basis van terugmeldingen via de BAG-viewer, WOZ bezwaren, constatering van het veld of vanaf de luchtfoto en natuurlijk verleende vergunningen. Helaas zijn, zoals gezegd, de mutaties in dit geval niet allemaal correct geweest, maar zijn deze nu goed in de BAG registratie opgenomen.

Gezien het bovenstaande kunnen wij ons goed voorstellen dat dit bij u in eerste instantie de nodige twijfels heeft opgeroepen. Echter, de gegevens zijn, mede dankzij uw oplettendheid, nu op de juiste wijze ingevoerd. De gevraagde documenten 22.010884 en 22.011374 heeft u reeds van ons ontvangen. Wij gaan er daarom van uit hiermee u twijfels te hebben weggenomen en uw vraag te hebben beantwoord.

### **Gedempte Gracht 18 procedure**

U heeft in het gesprek van 15 maart jongstleden te kennen gegeven vraagtekens te hebben of voor het verlenen van de omgevingsvergunning - *het toevoegen van drie appartementen op het perceel Gedempte Gracht 18 in Schagen (Gedempte Gracht 16A en Laan 8C en 8D)* - de juiste procedure is doorlopen. U gaf aan dat de gevolgde zgn. verkorte procedure afwijken bestemmingsplan niet juist is geweest en dat volgens u de uitgebreide procedure afwijking bestemmingsplan via de raad had moeten worden gevolgd.

Wij zijn van mening dat wij correct hebben gehandeld en daarvoor hebben wij de volgende argumentatie. Welke procedure geldt, is te vinden in artikel 3.7 en 3.10 van de Wabo. Het uitgangspunt daarbij is dat de reguliere procedure ("zgn. verkorte procedure") van toepassing is. In afwijking daarvan geeft artikel 3.10 van de Wabo aan dat - kort gezegd - de uitgebreide procedure in de volgende gevallen geldt:

- het voormalige projectbesluit (art. 2.1 lid 1, onder c, in samenhang met art. 2.12 lid 1, onder a, onder 3o)
- vergunningplichtig brandveilig gebruik (art. 2.1 lid 1, onder d, Wabo)
- vergunningplichtige inrichting of mijnbouwwerk (art. 2.1 lid 1, onder e, Wabo)
- handelingen die een wijziging inhouden van een rijksmonument (art. 2.1 lid 1, onder f, Wabo)
- gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is vereist
- als een aanhakende wet dit bepaalt

De vraag is of op de situatie Gedempte Gracht 18 een van bovenstaande gevallen van toepassing is. Aangezien dat niet het geval is, is de reguliere procedure van toepassing en dienen wij als gemeenten deze procedure te volgen.

Bij de reguliere procedure kan de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
  - i. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
  - ii. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen

Met andere woorden, als in het bestemmingsplan staat opgenomen in welke gevallen je mag afwijken van de geldende planregels dan heb je met artikel 2.12 de mogelijkheid om op basis van dat artikel medewerking te verlenen. In die gevallen dat het geldende bestemmingplan hier niet in voorziet moet gekeken worden naar de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, de zgn. kruimellijst (artikel 4 van Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht).

Het vigerende bestemmingsplan bood geen mogelijkheden om met een binnenplanse afwijking medewerking te verlenen. Het voorgenomen plan is in overeenstemming met de gemeentelijk beleidsregels zoals opgenomen in de 'Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen' vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad op respectievelijk 12 mei en 30 juni 2015.

Wij hebben op basis daarvan besloten medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan met gebruik van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° (Wabo) in combinatie met artikel 4, lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Met andere woorden, we hebben gebruik gemaakt van de optie om aan de hand van de kruimellijst een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid toe te passen. Dit is mogelijk onder de voorwaarde dat de afwijking middels een ruimtelijke onderbouwing en stedenbouwkundig advies worden onderbouwd. Dat laatste is gedaan en deze onderbouwing en advies zijn ook in de verleende vergunning opgenomen. Een kopie van deze vergunning heeft u reeds eerder van ons ontvangen.

Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat wij correct hebben gehandeld door op deze aanvraag de reguliere procedure toe te passen met gebruikmaking van onze wettelijke afwijkingsbevoegdheid.

#### **Rensgars 24**

U is in een persoonlijk gesprek op dinsdag 15 maart toegezegd om namens ons college u nader te duiden hoe wij tot de berekening van het aantal parkeerplaatsen voor Rensgars 24 zijn gekomen. Daarbij heeft u per mail van zondag 20 maart een aanvullende vraag gesteld. Deze vraag luidt:

*Gaat de Gemeente Schagen alle 5 extra benodigde parkeerplaatsen compenseren/cadeau doen voor een bedrag van €63.612,50 aan Stiel Vastgoed BV of wordt er alsnog een regeling getroffen met Stiel Vastgoed BV dat zij aan haar verplichtingen voldoet middels een anterieure overeenkomst. Deze regeling wordt schriftelijk (aantoonbaar) vastgelegd, waarbij het verschuldigde bedrag ook in termijnen kan worden afbetaald.*

Alvorens op uw aanvullende schriftelijke vraag in te gaan geven wij eerst aan hoe wij tot de berekening van het aantal parkeerplaatsen zijn gekomen. Deze is als volgt:

| Nr. | Fase                              | Toelichting   |
|-----|-----------------------------------|---|
| 1.  | Nulsituatie zonder private dining | Voor de bestaande situatie zonder private dining is uitgegaan van de zes hotelkamers en niet naar de functie van feestzaal (tot 2015). Als een functie 5 jaar lang niet meer in gebruik is, dan mag de parkeerbehoefte hiervan namelijk niet meer meegeteld worden volgens de parkeernota. Op basis daarvan is de huidige behoefte 2 parkeerplaatsen. Uitgaande van de klasse-indelingen voor hotels wordt deze ingeschat op een driesterren hotel. De parkeernorm hiervoor is 2,2 pp/10 kamers. Daarmee kwam de parkeerbehoefte voor de huidige situatie zonder private dining uit op $(6/10) \times 2,2 = 1,3$ parkeerplaatsen, afgerond 1 parkeerplaats. |
| 2.  | Nulsituatie met private dining    | De uitbater is in de bestaande hotelkamers tevens een vorm van private dining gaan aanbieden. Dat is een extra vorm van gebruik van hotelkamers die past binnen de vingerende functie. De uitbater heeft dit dan ook niet aan de gemeente hoeven te melden. Het heeft echter wel een effect op de parkeerbehoefte binnen de bestaande situatie maar nu met private dining. Hiervoor is bij de uitbater informatie opgevraagd ter  |

|    |                 |   |
|----|-----------------|---|
|    |                 | <p>onderbouwing daarvan. Daaruit blijkt dat er voor deze functie periodiek 3 hotelkamers in gebruik waren, 1 Kamer werd qua gebruik regelmatig onderdaad ten behoeve van private dining toegerekend, 2 hotelkamers echter niet. Private dining wordt gerekend als zijnde restaurant c.q. grandcafé. Hiervoor geldt een parkeernorm van 11 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> BVO. Kamer drie heeft een BVO van 42,2 m<sup>2</sup>. De berekening van de parkeerbehoefte is dan <math>(3/10) \times 2,2 + 0,42 \times 11 = 0,66 + 4,62 = 5,28</math> parkeerplaatsen, afgerond 5 parkeerplaatsen.</p> <p>Zoals gezegd was deze wijziging niet bekend bij de gemeente en was de uitbater ook niet verplicht deze te melden. De groei van de behoefte van 1 naar 5 parkeerplaatsen heeft geen effect gehad op de parkeerdruk. En daarnaast heeft de gemeente de afgelopen periode in andere gevallen niet altijd eigenaren van kantoor- en/of winkelpanden een bedrag in het parkeerfonds laten storten. De redenatie hierbij is dat eigenaren in eerste instantie zelf verantwoordelijk zijn om op eigen terrein parkeerplaatsen te regelen. Lukt dit niet dan dient op loopafstand in de openbare ruimte parkeergelegenheid te worden gecreeerd. Van dit laatste kan worden afgeweken als er op loopafstand reeds voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn en er geen sprake is van onevenredige parkeerdruk. Hiervan was in het geval van Rensgars 23 sprake. En op dit moment wordt nog steeds een afgeslankte vorm van private dining aangeboden (zie de website van de uitbater van Stiel).</p> |
| 3. | Nieuwe situatie | <p>In de nieuwe situatie zoals voor de omgevingsvergunning aangevraagd worden de 6 hotelkamers omgezet naar 6 huurappartementen in de categorie middenduur. De oppervlakte van alle ruimte ligt boven de 35 m<sup>2</sup>, waardoor het volgens de Schagense normen appartementen zijn. De parkeernorm is daarvoor 1,1 parkeerplaats per appartement, maar conform de mogelijkheid tot afwijking is deze teruggebracht naar 1,0 parkeerplaats per appartement. Op basis hiervan is de berekende parkeerbehoefte 6 parkeerplekken.</p>   |
| 4. | Parkeerfonds    | <p>Op basis van bovenstaande berekeningen komt de netto toename van de parkeerbehoefte uit op <math>6 - 5 = 1</math> parkeerplaats. Het normbedrag wat daarmee gemoeid is bedraagt € 12.724 per parkeerplaats. Dit bedrag is aan de uitbater in rekening gebracht en de gemeente heeft dit bedrag eind december 2021 van de uitbater ontvangen.</p>   |

Wij kunnen ons goed voorstellen dat bovenstaande uiteenzetting met betrekking tot wel of geen sprake private dining in de huidige situatie vragen bij u heeft opgeroepen. Het is een complexe materie waarbij wij in eerste instantie ook uitgingen van een toename van 1 naar 6 parkeerplaatsen. Daar is de uitbater bij ons over in verweer gekomen. Op dat moment was bij ons namelijk niet bekend dat de uitbater private dining aanbod. Iets wat binnen de huidige bestemming gewoon is toegestaan en geen nadere besluitvorming van de gemeente vergde. De uitbater is met ons in gesprek gegaan over de huidige situatie en de daarbij toe te passen berekening van het huidig aantal parkeerplaatsen. Zoals hierboven aangegeven is er in de huidige situatie sprake van afgerond 5 parkeerplaatsen in plaats van 1 parkeerplaats. Dat is amtsshalve aangepast waarmee het te storten bedrag in het parkeerfonds is uitgekomen op € 12.724 in plaats van het door u genoemde bedrag van € 63.612,50.

Op basis van bovenstaande zijn wij van mening dat wij binnen de regelgeving hebben gehandeld inclusief onze afwijkingsbevoegdheden. Gezien onze conclusie kunnen we uw aanvullende vraag van 20 maart als volgt beantwoorden dat deze ons inziens niet meer speelt. Door conform de regelgeving te hebben gehandeld is het niet meer nodig om te overwegen om over te gaan tot compensatie dan wel tot het extra in rekening te brengen.

Wij gaan ervan uit dat wij - aanvullend aan de eerder aan u verzonden schriftelijke toelichtingen en beantwoordingen - uw vragen middels deze brief te hebben ter finale hebben beantwoord.

Rest ons u te complimenteren met de scherpzinnigheid waarmee u ons in bovenstaande dossiers alert heeft gehouden en uw controlerende rol als raadslid van de uitvoering van het gemeentelijk beleid door het college en de ambtelijke organisatie heeft opgepakt.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

De heer A.S. Meijer

Mevrouw M.J.P. van Kampen-  
Nouwen