

Schriftelijke vragen
aan

het college

Onderwerp

Omgevingsvergunning Gedempte Gracht 54, Schagen

Indiener van de vraag/vragen
Datum indiening

Harry Vogel
29 december 2021

Inleiding en aanleiding

De publicaties op Noordkopcentraal en in het NHD over het geschil dat handelt over de steeg tussen de nummers 54 en 52 en de gerechtelijke uitspraak was aanleiding om op rechtspraak.nl de uitspraak nader te bestuderen.

Het gebruik van de zogenaamde “coördinatieregeling” bij deze ontwikkeling is en was in onze ogen onterecht en maakte dat bij de agendering van het raadsvoorstel discussie over het plan door het college kon worden vermeden. Het ging daar immers niet over.

Bij de beantwoording van onze vragen bij dat raadsvoorstel werd dan ook met graagte daarnaar verwezen.

Ons amendement bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan om niet eerder te besluiten totdat er een sluitende regeling tussen partijen over de steeg op tafel lag werd ook van tafel geveegd.

Nu ligt er een uitspraak van de rechter. Een uitspraak die de nodige gevolgen heeft als er geen oplossing tussen partijen komt. Een paar punten uit die uitspraak leidt tot een aantal vragen. Het gaat om 2.16 van de uitspraak dat luidt:

Op 9 februari 2021 hebben de vennoten van SPO, als eigenaar van [perceel 1], en [gedaagde 1], als eigenaar van [perceel 2], een verklaring ondertekend. Deze verklaring luidt, voor zover van belang, als volgt:

“verklaren hierbij te zijn overeengekomen dat de buitenruimte (steeg) c.q. vrijblijvende luchtruimte, van het perceel kad. bekend gemeente **Schagen** [perceel 2], onbebouwd zal blijven in verband met o.a.:

- de toegankelijkheid van beide percelen en alle appartementen;
- de stallingruimte voor de beide percelen en alle appartementen;
- de daglichttoetreding voor de appartementen 1 t/m 6, vlgs. het Bouwbesluit 2012, artikel 3.75, lid 3 onder b;
- de luchtverversing voor de appartementen 1 t/m 6, vlgs. het Bouwbesluit 2012, artikel 3.33, lid 3;
- de spuivoorzieningen voor de appartementen 1 t/m 6, vlgs. het Bouwbesluit 2012, artikel 3.43, lid 3;”

De gevel aan de steeg heeft ramen voor de daglichttoetreding. Die gevel bevindt zich op 1.20 meter van de kadastrale grens tussen de percelen 54 en 52, derhalve op een afstand van minder dan 2 meter, een afstand cruciaal bij de toetsing aan het Bouwbesluit op de laatste drie punten van vermeld overzicht.

Op de bouwtekeningen die wij kennen bevinden zich slaapkamers aan die gevel met uitsluitend ramen aan die gevel.

Vragen

1. Kan door middel van berekeningen, toetsing op de punten daglichttoetreding, luchtverversing en spuivoorzieningen worden aangetoond dan aan het Bouwbesluit wordt voldaan?

2. Welke consequenties moeten worden getrokken als zonder een overeenkomst, als in de gerechtelijke uitspraak onder punt 2.16 aangehaald, niet aan het Bouwbesluit is of kan worden voldaan?
3. Kan zonder die overeenkomst wel worden voldaan aan het Bouwbesluit op genoemde punten?
4. Is de omgevingsvergunning nog wel handhaafbaar ofwel moet die niet worden ingetrokken?

Toelichting

D66 maakt zich uitermate zorgen over de gevolgen van het ontstane conflict tussen partijen die nu bij deze ontwikkeling op elkaar zijn aangewezen en na realisatie tussen de individuele eigenaren van de appartementen op nr. 54 c.q. de vereniging van eigenaren.

Ook naar de omgeving als de appartementen zijn gebouwd en het parkeren niet op eigen terrein kan plaatsvinden.

Het appartementengebouw op nr. 54 kan worden gebouwd op basis van de omgevingsvergunning die op naam gesteld is van de ontwikkelaar. Kan de ingebruikname worden tegengegaan zoals in een van de persberichten wordt gesteld. En zo dat het geval is: wie worden dan getroffen? De kopers worden dan met het probleem opgezadeld.

Ook in de toekomst blijven problemen voor de hand liggen, ook al omdat de steeg gebruik wordt als parkeerplaats voor de eigenaar van de nrs. 52 en 50.