



GEMEENTE
Schagen

Inwonersbijeenkomst Nieuwbouw Sint Maartensbrug

11 december 2023

woonCompagnie



- Welkom.
- Doel van de informatiebijeenkomst.
- Tijdslijn ontwikkeling.
- Ontsluiting 7 december 2022.
- Omgevingsvergunning.
- Vragen.
- Bestemmingsplan.
- Planning / RO-Procedure.
- Vragen / afsluiting.

Deze presentatie bevat het ontwerp van het nieuwbouwplan aan de Sint Maartensweg 66-68 te Sint Maartensbrug zoals opgenomen in de aanvraag Omgevingsvergunning en in het ontwerp Bestemmingsplan.

Aan de informatie in deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Doel informatiebijeenkomst

De planvorming is zover gevorderd dat de procedure voor het verlenen van de Omgevingsvergunning en het vaststellen van het Bestemmingsplan wordt gestart.

Deze informatiebijeenkomst heeft als doel u bij te praten over deze Procedure:

- Uit welke stappen bestaat de procedure.
- Welke rechten heeft u.
- De planning van de procedure.
- Wat betekent de uitkomst van de procedure voor de bouw.

Het is een gecoördineerde procedure dit betekent dat zowel de aanvraag Omgevingsvergunning als de vaststelling van het Bestemmingsplan gelijktijdig in één procedure behandeld worden.

Tijdslijn van bijeenkomsten/informatie t/m vandaag:

Plenaire bijeenkomst 16 september 2020.
Digitale bijeenkomst direct omwonende 20 oktober 2020.
Digitale bijeenkomst 8 december 2020.
Overleg Dorpsraad 7 april 2021.
Overleg met 2 bewoners 5 juli 2021.
Digitale bijeenkomst 30 november 2021.
Plenaire bijeenkomst 30 maart 2022.
Overleg Dorpsraad 30 november 2022.
Plenaire bijeenkomst 7 december 2022.
Overleg Dorpsraad 14 juni 2023.
Plenaire bijeenkomst 18 juli 2023.
Informatie sessie 11 december 2023.

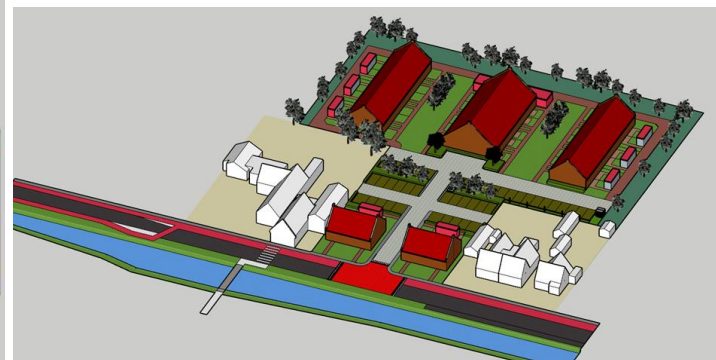
Informatie via “De Uitkijk”:

September 2020.
November 2021.

Ontsluiting 7 december 2022



De ontsluiting is geen onderdeel van het Bestemmingsplan of aanvraag Omgevingsvergunning.
De ontsluiting wordt wel gelijktijdig met het plan gerealiseerd.



Omgevingsvergunning



GEMEENTE
Schagen

woonCompagnie

TREBBE

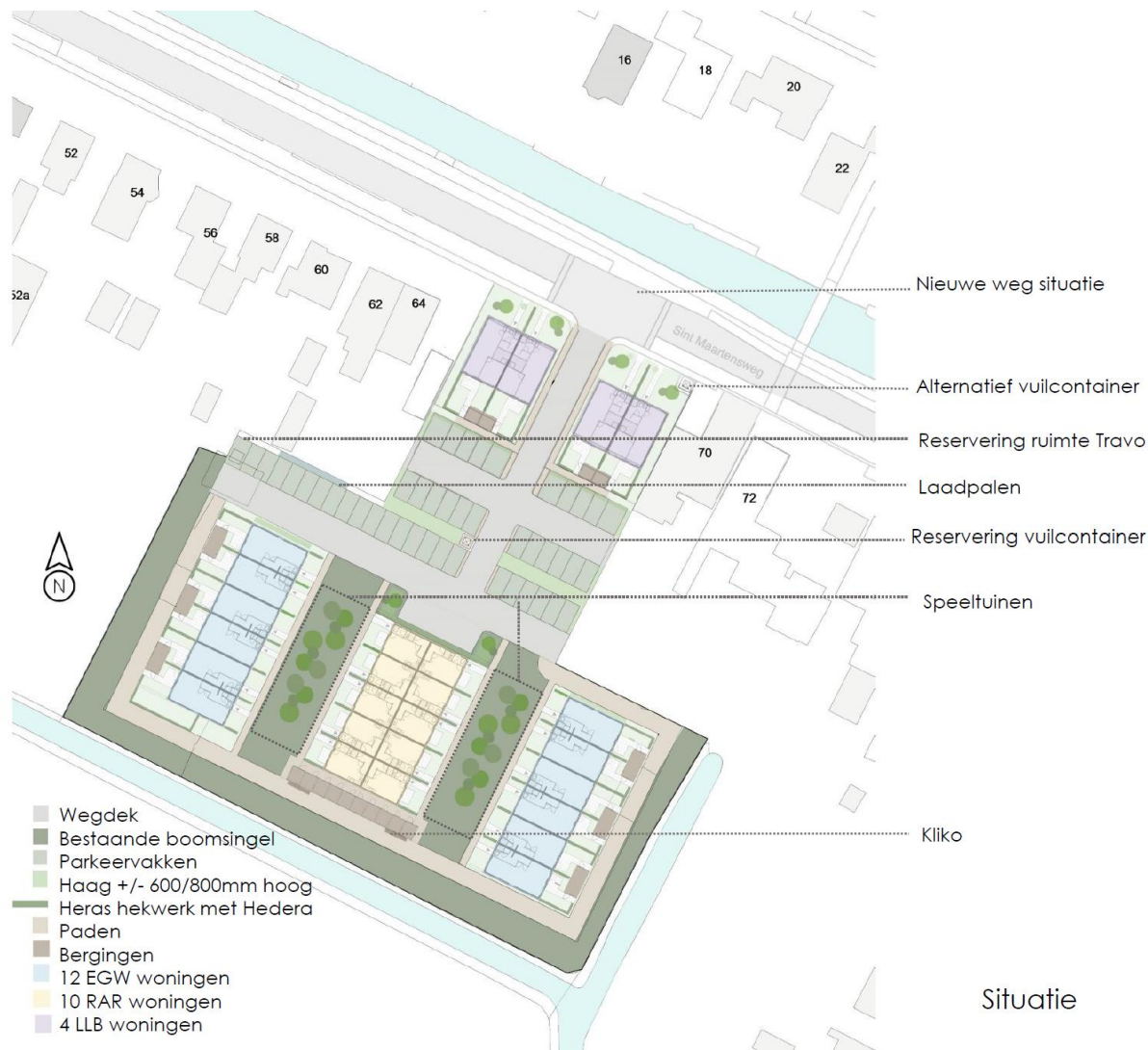
ONTWIKKELT EN BOUWT



Sint Maartensbrug
01_Omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

SINT MAARTENSBRUG



Omgevingsvergunning



GEMEENTE
Schagen

woonCompagnie



Omgevingsvergunning



GEMEENTE
Schagen

woonCompagnie

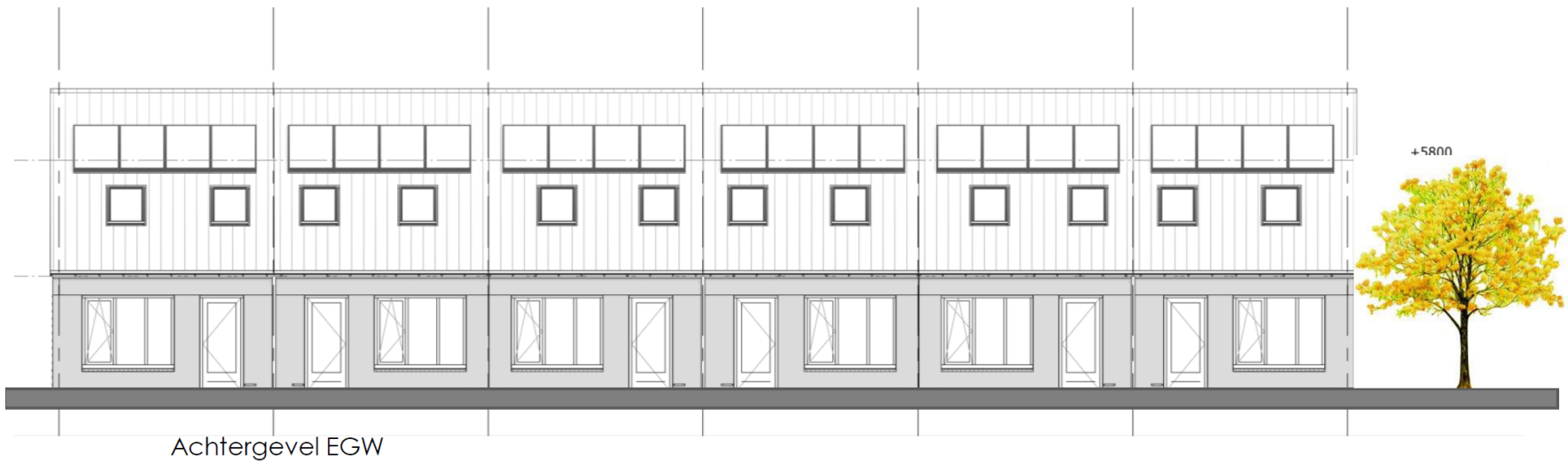
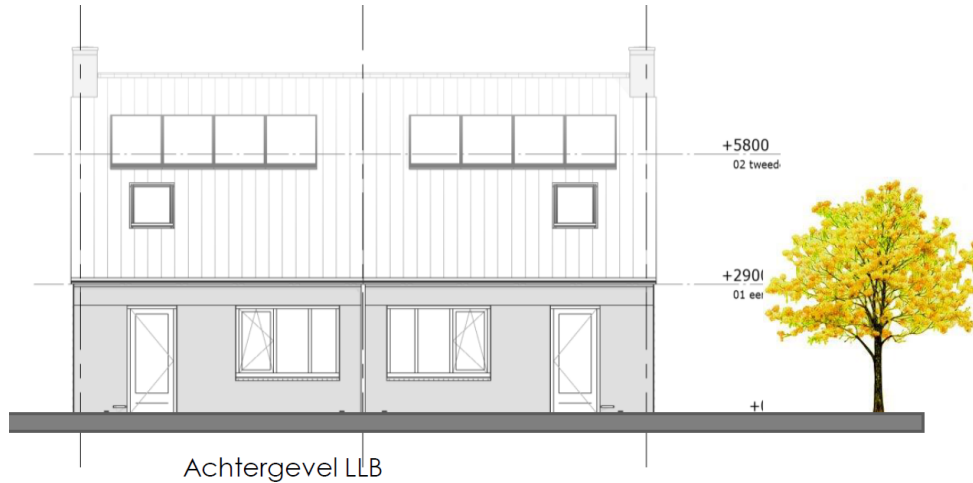


Omgevingsvergunning



GEMEENTE
Schagen

woonCompagnie

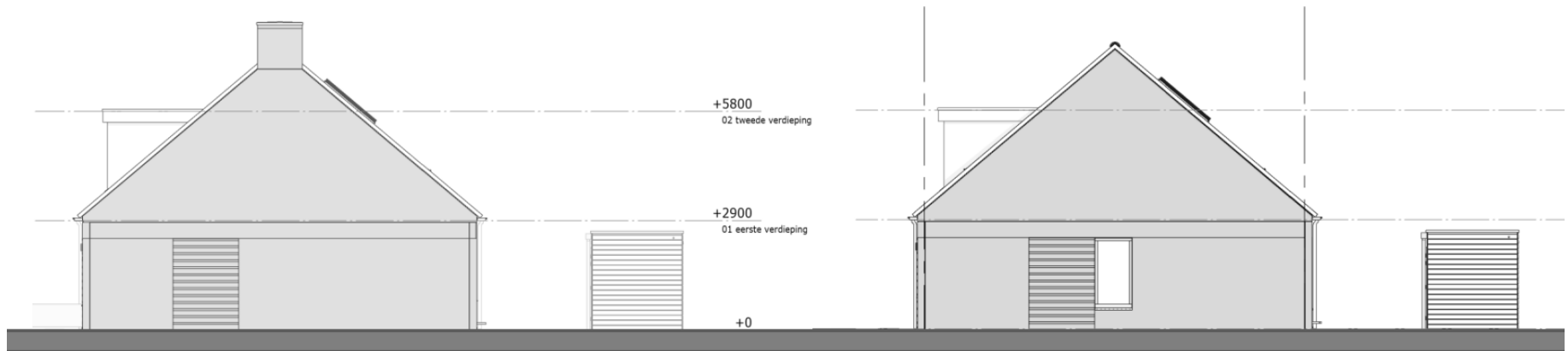


Omgevingsvergunning



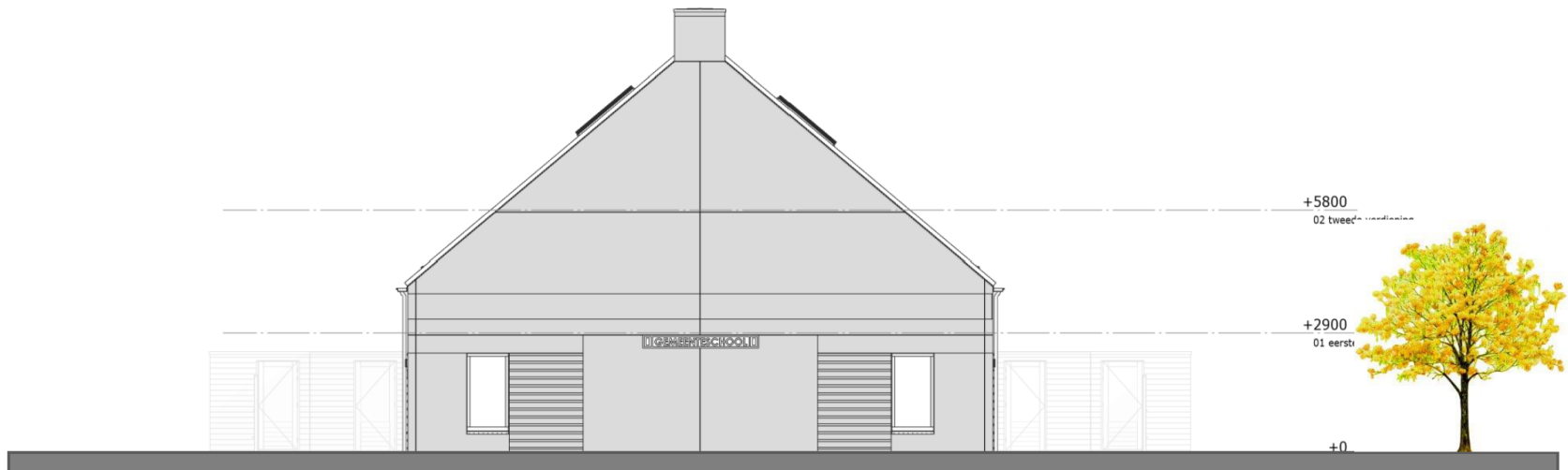
GEMEENTE
Schagen

woonCompagnie



Zijgevel LLB

Zijgevel EGW

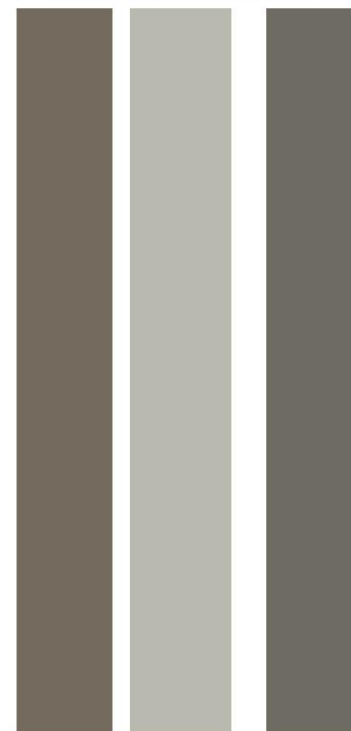
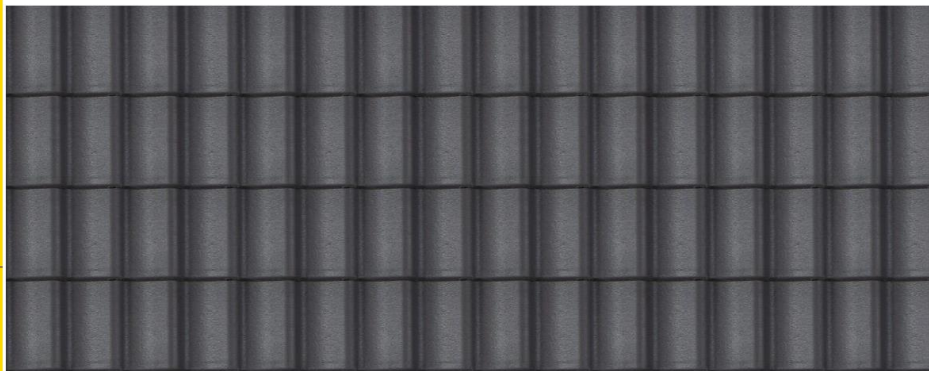


Zijgevel RAR

Omgevingsvergunning

SINT MAARTENSBRUG

- Kozijnen: licht grijs (RAL 7044)
- Draaiende delen: licht grijs (RAL 7044)
- Voordeur: donker grijs (RAL 7006)
- Steenstrip: Safora(rood)
- Verticaal en horizontaal steenstrip: Tourine (paars)
- Reliëf metselwerk als accent twee lagen 20mm dik en een laag 36mm dik.
- Voegwerk: donkergrijs (2735)
- Dakpan: sneldek beton dakpan leigrijs.
- Raamdorpel: Wienerberger Platina grijs



This architectural elevation drawing illustrates a two-story residential building. The drawing includes several material and color swatches with corresponding annotations:

- Roofing:** A dark grey tiled roof swatch is located at the top right, with a black line pointing to the roofline.
- Cladding:** A horizontal wood-grain swatch is on the right, with a brown line pointing to the upper floor's exterior wall.
- Brickwork:**
 - A dark red brick swatch on the left has a green line pointing to the upper floor's exterior wall.
 - A blue line points from a brick swatch on the left to the lower floor's exterior wall.
 - A dark red brick swatch at the bottom center has a yellow line pointing to the lower floor's exterior wall.
 - A photograph of a brick wall corner at the bottom center has a yellow line pointing to the lower floor's exterior wall.
- Windows and Doors:**
 - Two dormer windows are on the upper floor.
 - The lower floor features a large window on the left, a central door, and another large window on the right.
 - A yellow rectangular box highlights the central door and the area immediately surrounding it.
- Ground and Foundation:**
 - A grey rectangular swatch at the bottom right has a grey line pointing to the ground level.
 - A light grey rectangular swatch at the bottom right has a grey line pointing to the foundation or base of the building.

Omgevingsvergunning



GEMEENTE
Schagen

woonCompagnie



Ontwerp december 2023

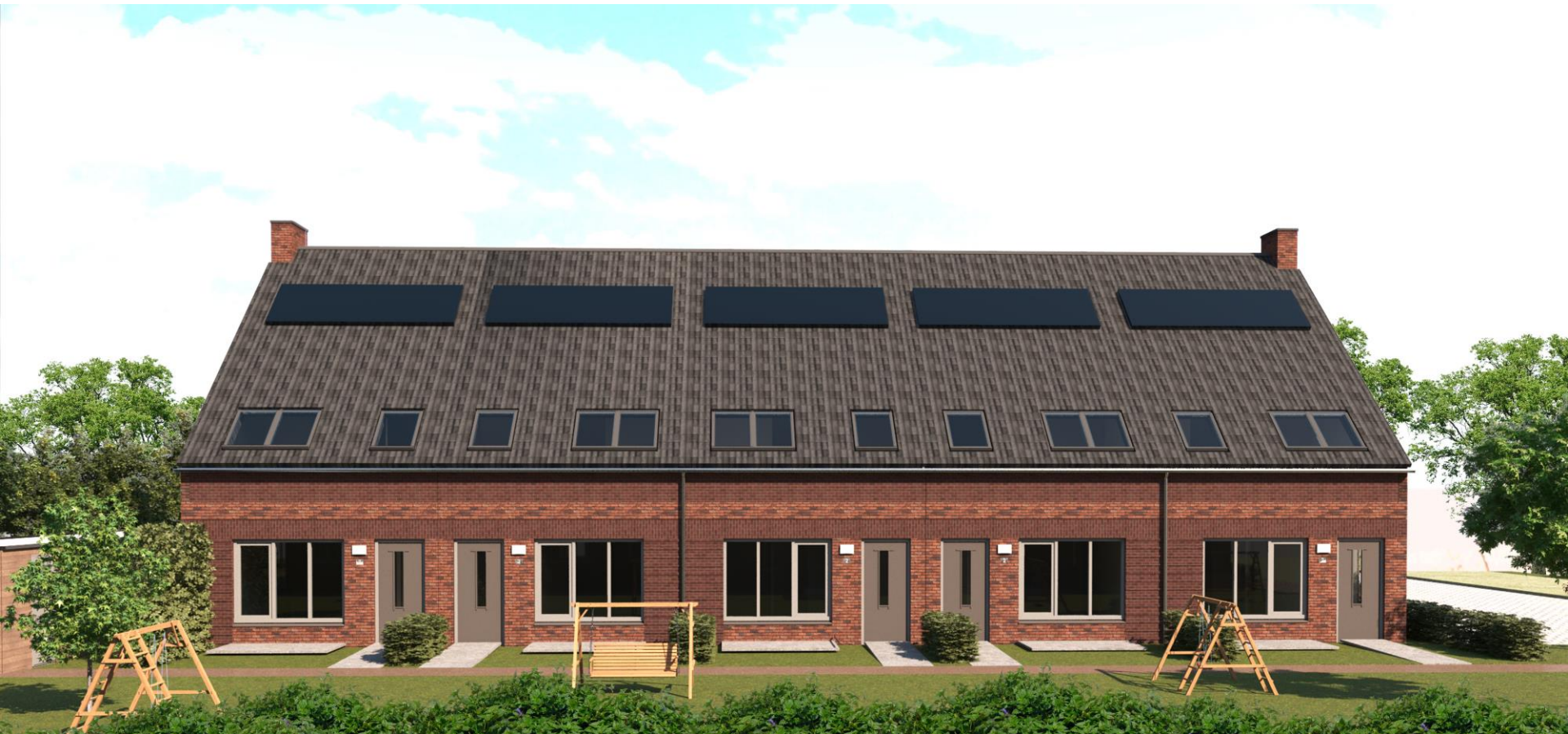


Omgevingsvergunning



GEMEENTE
Schagen

woonCompagnie



Omgevingsvergunning



Omgevingsvergunning



GEMEENTE
Schagen

woonCompagnie



Welke documenten zitten er bij de Omgevingsvergunning?

- Tekeningen (gevels, plattegronden etc.).
- Gevelimpressies.
- Kleur- en materiaalstaat.
- Bouwkundige details (tekeningen).
- Energieprestatie.
- BENG – Tojuli.
- Sterkte berekeningen.
- Ventilatieberekeningen.

VRAGEN

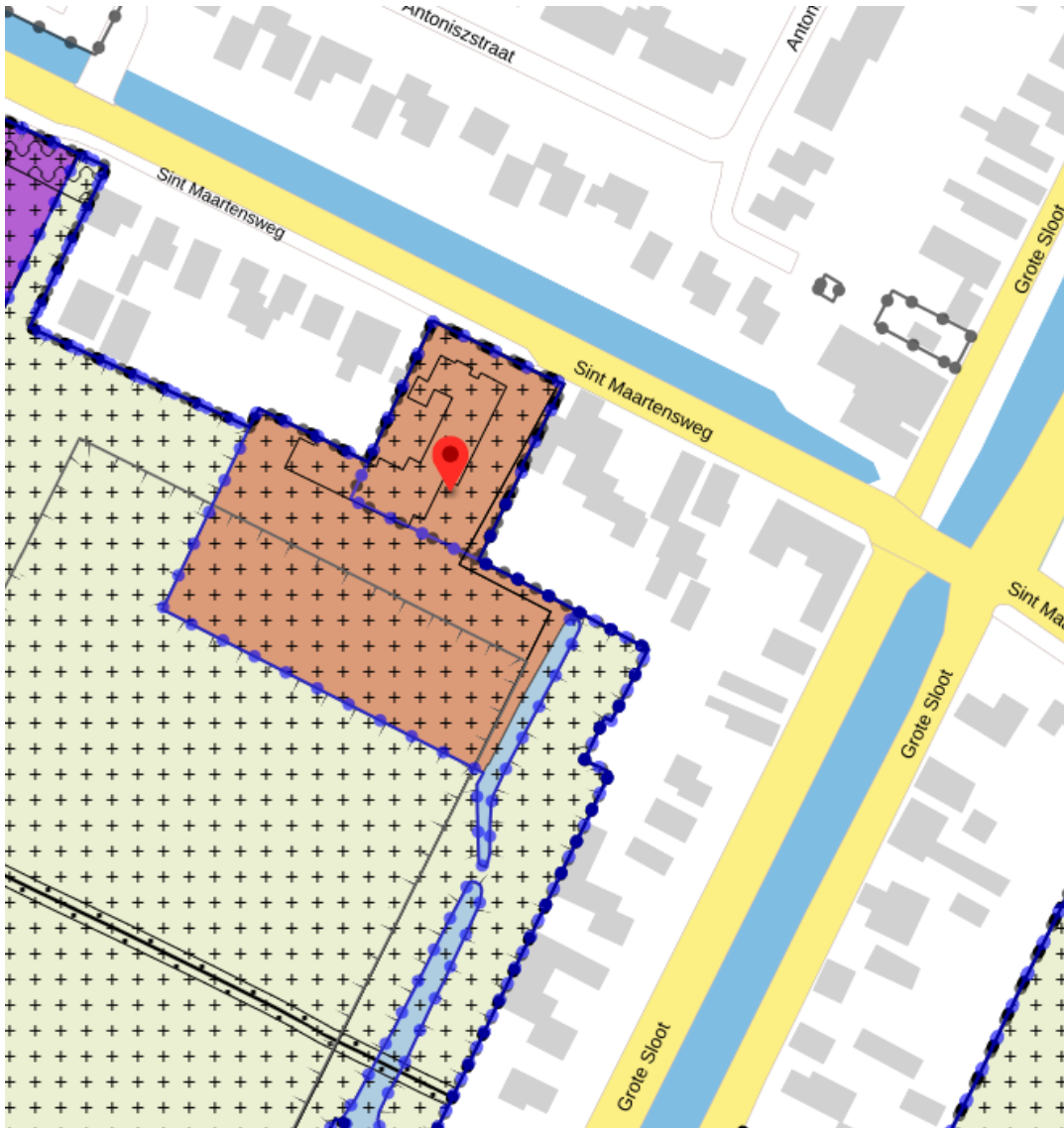
Bestemmingsplan wijziging



Het huidige bestemmingsplan staat het bouwen van de woningen op de locatie van de voormalige school en speelveld niet toe.

Om de nieuwbouw mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

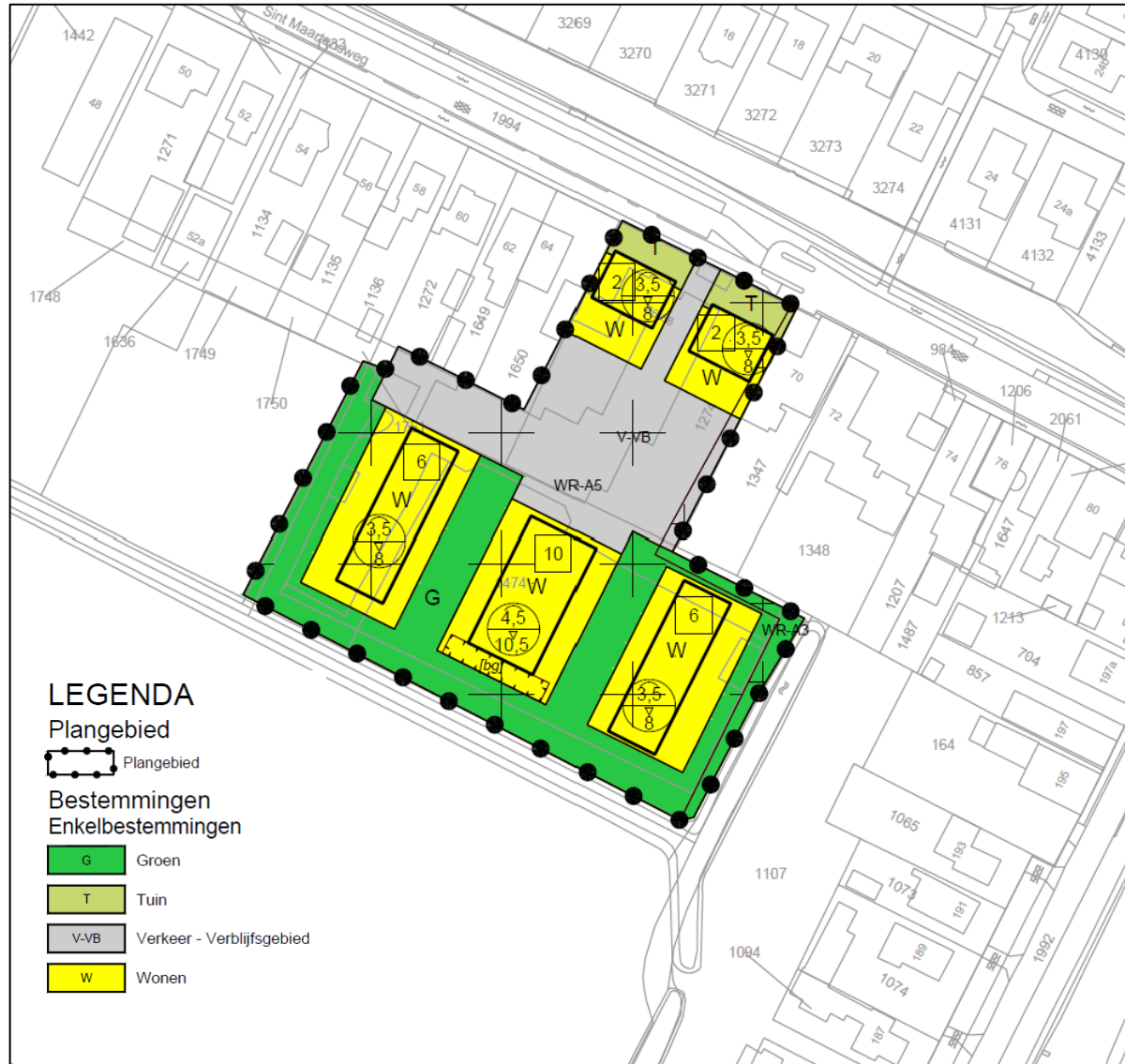
Huidige Bestemmingsplan



Zowel de voormalige school als het speelveld achter de school hebben de bestemming:
Maatschappelijk

Rose = dienstverlening
Licht groen = sport
Donkergroen = groen
Grijs = verkeer

Nieuwe Bestemmingsplan



De bestemming van de locatie wordt omgezet naar “Wonen” t.b.v. de woningen en “Verkeer” t.b.v. parkeren.

Naast de bestemming staan in het bestemmingsplan de regels beschreven waaraan het bouwwerk moet voldoen zoals bouwhoogte, aantal woningen en omgevingsfactoren als milieu aspecten, natuurbescherming etc.

Het concept bestemmingsplan is naast de gemeente getoetst door verschillende instanties zoals Omgevingsdienst, HHNK.

Wat is de stand van zaken?

- Het ontwerp bestemmingsplan is akkoord bevonden en ligt vanaf 14 december 2023 ter inzage.

Welke documenten zitten er bij het bestemmingsplan?

- Het bestemmingsplan.
- De verbeelding.
- Notitie stikstof depositie.
- Onderzoek spuitzonering.
- Parkeerbalans.
- Quicksan Argeologie.
- Quicksan Natuur.
- Aanvullend natuuronderzoek.
- Quicksan Natuur Sint Maartensweg 66.
- Aanvullend natuuronderzoek Sint Maartensweg 66.
- Verkennend bodemonderzoek.

Om de nieuwbouw te kunnen realiseren is naast een bestemmingsplan ook een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) nodig.

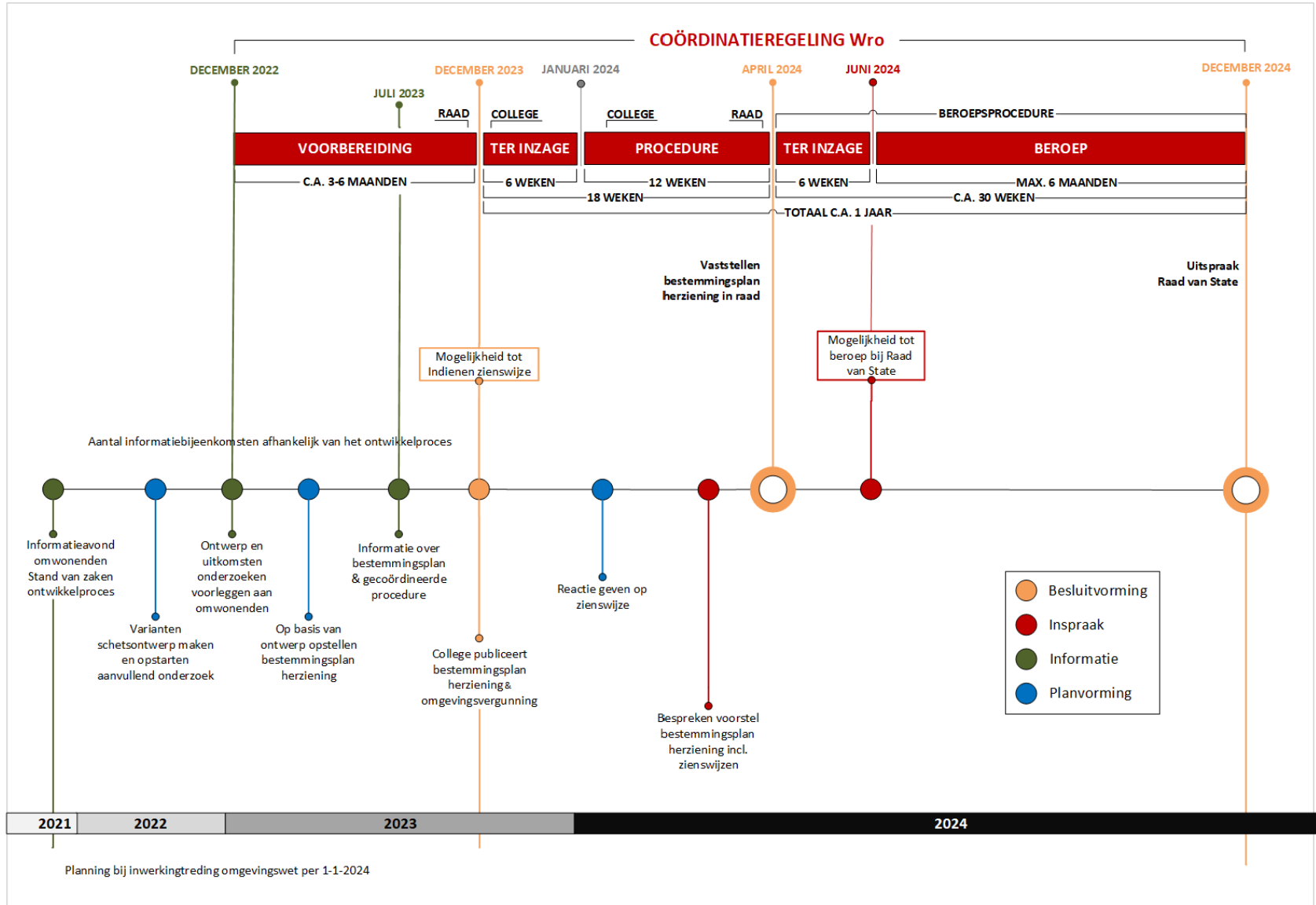
Deze omgevingsvergunning bestaat o.a. uit de (constructieve)bouwtekeningen en aanvullende informatie over toegepaste materialen, energetische- en klimatologische kwaliteit.

De aanvraag omgevingsvergunning is naast de gemeente getoetst door verschillende instanties zoals de Brandweer.

Wat is de stand van zaken?

De omgevingsvergunning is aangevraagd en ligt gelijk met het ontwerpbestemmingsplan vanaf 14 december 2023 ter inzage.

Planning RO-procedure



Planning RO-procedure op een rijtje:

- Ter inzage legging 14 december 2023 – 25 januari 2024 (6 weken).
Mogelijkheid tot het indienen van “Zienswijze”.
- Beantwoording zienswijze(n), voornemen vaststelling Bestemmingsplan, voornemen verlenen Omgevingsvergunning.
Ter inzage legging april 2024 – juni 2024 (6 weken).
- Bij geen beroep -> **juni 2024 onherroepelijke Omgevingsvergunning & vastgesteld Bestemmingsplan.**
- Beroep ingesteld -> Procedure bij de Raad van State juni 2024 – december 2024.
- Bij afwijzing beroep -> **december 2024 onherroepelijke Omgevingsvergunning & vastgesteld Bestemmingsplan.**
- Bij honorering van beroep -> ?? Tijdsplanning afhankelijk van aanpassing plan.

Aandachtspunten RO-Planning

14 December 2023:

- Ter inzage legging bestemmingsplan + omgevingsvergunning.
- Publicatie van de ontwerp omgevingsvergunning op de website van gemeente Schagen <https://www.schagen.nl/inzage-ontwerp-omgevingsvergunningen-en-andere-besluiten>
- Mogelijkheid tot het Indienen van zienswijze(n), formulier voor indienen zienswijze staat op de website onder Zienswijze indienen.
- [formulier Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning of ontwerpbestemmingsplan](#). Voor het invullen moet u inloggen met DigiD.
- Het Ontwerp Bestemmingsplan staat op de website Ruimtelijkeplannen.nl
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0441.BP.SMRTWG66-ON01>
- De brondocumenten staan op de website digitaleplannen.nl
<https://digitaleplannen.nl/0441/D72D7E4E-C62E-4D76-A251-57A7B90B31FB/>

Aandachtspunten RO-Planning

Medio **25 januari 2024**:

- Einde ter inzage Legging & start Beoordeling Zienswijze(n),

Medio **Maart 2024**:

- Indieners zienswijze(n) ontvangen de beantwoording van de zienswijze(n).

Medio **April 2024**:

- Vastgesteld bestemmingsplan en verleende Omgevingsvergunning worden ter inzage gelegd.
- Zes weken de tijd om beroep in te stellen bij de Raad van State.

<https://www.raadvanstate.nl/overrvs/bestuursrechtspraak/hoger-beroep/>

Bij **geen** beroep medio **Juni 2024**:

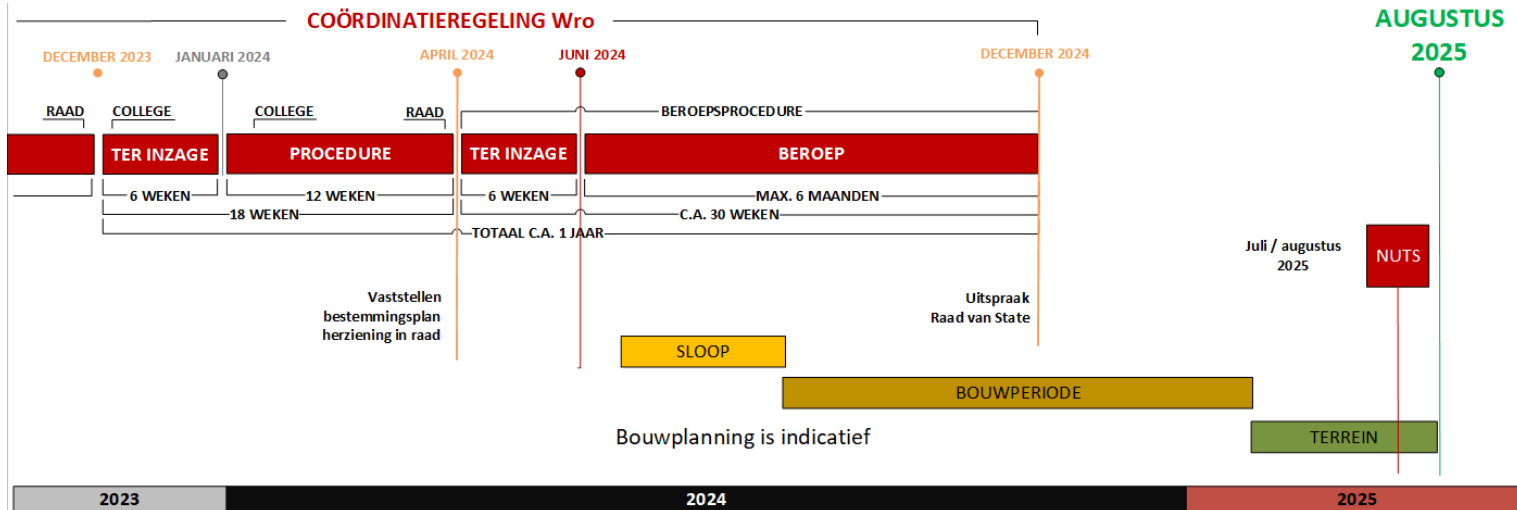
- **Onherroepelijke Omgevingsvergunning en Bestemmingsplan.**

Indien beroep wordt ingesteld medio **December 2024**:

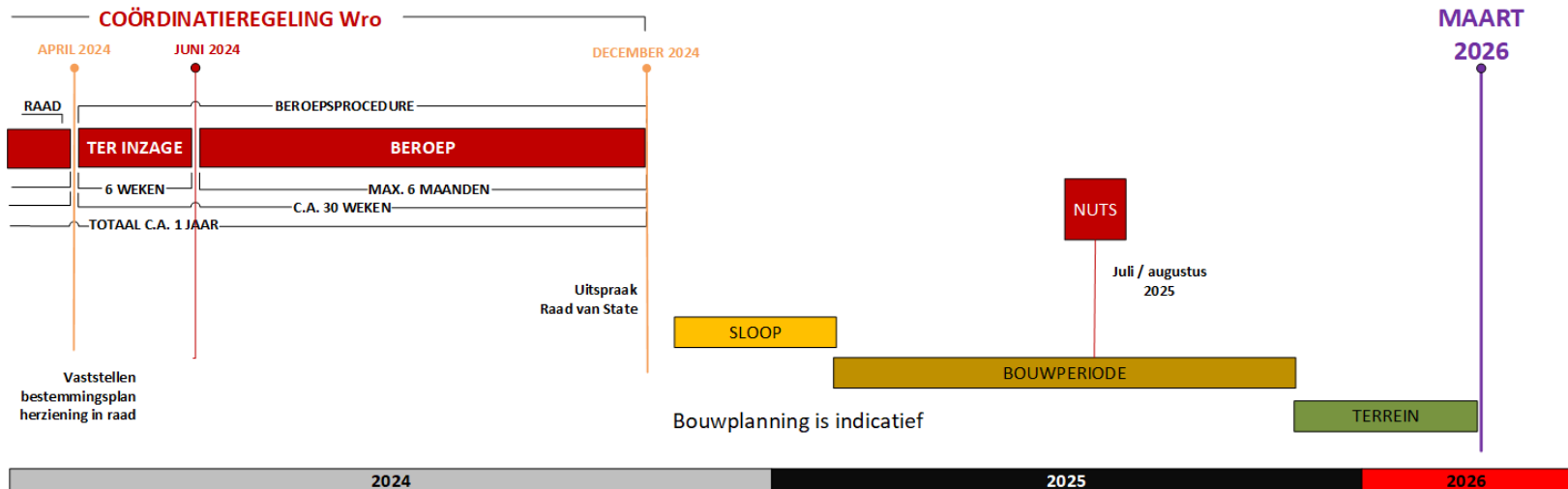
- **Onherroepelijke Omgevingsvergunning en Bestemmingsplan.**

Planning is indicatief en onder voorbehoud van aanpassing van het plan n.a.v. zienswijze(n).

Totaal planning



Bouwplanning wanneer GEEN beroep wordt ingesteld.



Bouwplanning wanneer beroep wordt ingesteld.

Uitgangspunten planning op een rijtje:

- **Juni 2024** onherroepelijke Omgevingsvergunning (geen beroep ingesteld):
 - Sloop panden (bouwrijp maken) juni / september 2024.
 - Bouwperiode oktober 2024 / juni 2025.
 - Aanleg terrein (woonrijp maken) juni / augustus 2025.
 - **Oplevering augustus 2025.**
- Voorwaarde oplevering: Liander levert stroom juli/augustus 2025.
- **December 2024** onherroepelijke Omgevingsvergunning (er is beroep ingesteld):
 - Sloop panden (bouwrijp maken) december 2024 / maart 2025.
 - Bouwperiode april 2025 / december 2025.
 - Aanleg terrein (woonrijp maken) januari 2026 / maart 2026.
 - **Oplevering maart 2026.**

Dit is een indicatieve globale planning, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend!

VRAGEN & Afsluiting