

Ontwerp Omgevingsvergunning

Zaaknummer: O-15-0276

Burgemeester en wethouders hebben op 7 juli 2015 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie
Postbus 160
1620 AD Hoorn

De aanvraag is ingediend voor het realiseren van 19 eengezinswoningen op het perceel Hofstraat 2 t/m 46, 1741 CE in Schagen, kadastraal bekend gemeente Schagen, sectie E, nummer 964.

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.

Uitgestelde inwerkingtreding vergunning

Deze omgevingsvergunning treedt niet in werking op de dag na de dag van bekendmaking, en ook niet op een gelijk tijdstip voor alle onderdelen. Er is namelijk sprake van een tweetal uitzonderingen:

- op grond van artikel 6.1, lid 2, onder van de Wabo dient eerst de beroepstermijn van zes weken na bekendmaking van het besluit te worden afgewacht; na afloop van deze termijn treedt de omgevingsvergunning voor het onderdeel handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening in werking en niet voor het onderdeel bouwen;
- in verband met een redelijk vermoeden van ernstige bodemverontreiniging door asbest na sloop van de woningen, dient eerst een aanvullend bodemonderzoek te worden gedaan en te worden beoordeeld door het bevoegd gezag. De omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen treedt niet eerder in werking, nadat:
 - a. op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
 - b. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
 - c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Als tijdens de termijn voor het indienen van een beroepschrift 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;

bijlage III Aandachtspunten;

01. aanvraagformulier, ingekomen 7 juli 2015;
02. situatietekeningen oud en nieuw (2 tekeningen), met nummer BA-100, ingekomen 7 juli 2015;
03. overzicht plattegronden (3 tekeningen), met nummer BA-3.00 t/m BA-3.02, ingekomen 7 juli 2015;
04. plattegronden (4 tekeningen), met nummer BA-3.03 t/m BA-3.06, ingekomen 7 juli 2015;
05. gevelaanzichten (3 tekeningen), met nummer BA-5.00 t/m BA-5.02, ingekomen 7 juli 2015;
06. deelplannen (4 tekeningen), met nummer BA-8.00 t/m BA-8.03, ingekomen 7 juli 2015;
07. detailtekeningen horizontaal (7 pagina's), met nummer BA-900, ingekomen 7 juli 2015;
08. detailtekeningen verticaal (16 pagina's), met nummer BA-900, ingekomen 7 juli 2015;
09. kleur en materialenstaat, ingekomen 7 juli 2015;
10. oppervlakteberekening, ingekomen 7 juli 2015;
11. bouwbesluitberekeningen, ingekomen 7 juli 2015;
12. details fundering (21 pagina's), ingekomen 7 juli 2015;
13. tekening fundering, met nummer F.301, ingekomen 7 juli 2015;
14. tekening fundering, met nummer F.302, ingekomen 7 juli 2015;
15. tekening constructie, met nummer V1.301, ingekomen 7 juli 2015;
16. tekening constructie, met nummer V1.302, ingekomen 7 juli 2015;
17. tekening constructie, met nummer V2.301, ingekomen 7 juli 2015;
18. tekening constructie, met nummer V2.302, ingekomen 7 juli 2015;
19. tekening constructie, met nummer V3.301, ingekomen 7 juli 2015;
20. tekening constructie, met nummer V3.302, ingekomen 7 juli 2015;
21. ruimtelijke onderbouwing, ingekomen 22 oktober 2015;
22. 6 bijlagen behorende bij de ruimtelijke onderbouwing, ingekomen 7 juli 2015.

Tuitjenhorn, 12 november 2015.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen

De heer M. Hoekstra

Wabo casemanager, 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 gaat, 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-15-0276 liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Algemeen

Aanvraag

Een aanvraag is ingediend voor het realiseren van 19 eengezinswoningen.

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 10 juli 2015 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.

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 ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken hebben met ingang van 17 november 2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn wel/ geen zienswijzen ingediend.

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.

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 met rapportnummer 249517 van 3 oktober 2012 blijkt dat de grond geschikt is voor het voorgestane gebruik. Er moet wel aanvullend bodemonderzoek naar asbest te worden uitgevoerd (conform NEN 5707). 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 "Centrum en omgeving" en heeft de bestemming(en) "Groen", "Water", "Wonen", "Verkeer – Verblijf" en "Waarde Archeologie - 2".

Uw bouwplan past niet binnen de bij deze bestemmingen behorende planregels. Concreet is de gevraagde woning in strijd met (a) artikel 11.2, onder b, (b) artikel 15.2, onder a, (c) artikel 17.2, onder a, (d) artikel 18.2, onder a, en (e) artikel 22.2 waarin is bepaald dat (a) woningen niet zijn toegestaan op deze gronden, (b) geen gebouwen op deze gronden mogen worden gebouwd, (c) geen woningen binnen deze bestemming mogen worden gebouwd, (d) dat de maximale goot- en bouwhoogte met respectievelijk 2,54 meter en 1,10 meter wordt overschreden en (e) dat nieuwe gebouwen niet groter mogen zijn dan 50 m².

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 15 juli 2015 is 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 de redelijke eisen van welstand.

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

Bestemmingsplan

Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan uw project. 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 20, ingekomen 7 juli 2015 en op 22 oktober 2015 aangepast, behorende bij dit besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. Met de goede ruimtelijke onderbouwing wordt voldoende aannemelijk gemaakt dat het gevraagde plan past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Schagen.

Bijlage II Voorschriften

De volgende voorschriften hebben wij aan de omgevingsvergunning met zaaknummer O-15-0276 verbonden:

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

- Uiterlijk drie weken voor start van de werkzaamheden moet de vergunninghouder onderstaande gegevens en bescheiden indienen;
 - a. met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit);
 - b. uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie of het constructie principe betreft.
- De onderstaande werkzaamheden dienen in het werk te worden bepaald door Toezicht en Handhaving van onze gemeente. Zij zijn te bereiken via telefoonnummer (0224) 210 400 of via toezicht@schagen.nl.
 - a. De rooilijnen en/ of de bebouwingsgrenzen aangegeven;
 - b. het peil aangegeven.
- Tenminste twee dagen voordat u gaat heien dient u dit bij Toezicht en Handhaving te melden. Zij zijn te bereiken via telefoonnummer (0224) 210 400 of via toezicht@schagen.nl.
- Tenminste één dag voordat gestart wordt met het betonstorten dient u dit bij Toezicht en Handhaving te melden. Zij zijn te bereiken via telefoonnummer (0224) 210 400 of via toezicht@schagen.nl.
- Het gedeelte van de rioolleidingen dat in gemeentegrond komt te liggen wordt door de gemeente aangelegd en aangesloten op het gemeenteriool. De kosten voor het aanleggen en aansluiten op het gemeenteriool komen voor rekening van de vergunninghouder. Op particuliere grond wordt nabij de erfgrans een ontstoppingsputje en/of ontstoppingsstuk geplaatst. De aansluiting wordt gemaakt na betaling van de aansluitkosten. Neemt u voor de aansluiting tenminste 14 dagen van tevoren contact op met de heer J. Voetel van de afdeling Openbaar Gebied. De heer Voetel is te bereiken via (0224) 210 400.
- De aanvrager dient een onderzoeksrapport betreffende asbestverontreiniging van de bodem volgens NEN 5707 uit te voeren. Dit rapport dient u aan ons ter goedkeuring voor te leggen. Als uit dit rapport blijkt dat er geen verontreiniging aanwezig is kan er gestart worden met de bouwwerkzaamheden.
- Uiterlijk drie weken voor start van de werkzaamheden moet de vergunninghouder de gegevens en bescheiden indienen met betrekking tot het bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats met de volgende onderdelen:
 - a) een of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaats inrichting 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;
- b) gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
- c) 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;
- d) de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;

Bijlage III Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten behoren bij het besluit met zaaknummer O-15-0276:

Algemeen

- Om beschadiging van kabels en leidingen en ongelukken te voorkomen dient u, ook bij het eventueel plaatsen van een informatiebord contact op te nemen met het KLIC (Kabels en Leidingen Informatie Centrum), telefoon 0800-0080.
- Wij wijzen u erop dat als de bij de bouw vrijkomende grond en/of puin van het betreffende bouwperceel wordt afgevoerd deze aanvullend moet worden onderzocht conform het Besluit bodemkwaliteit of aan een erkende verwerker moet worden aangeboden.
- Wij zijn een zogenaamde "Moor" gemeente. Dit houdt in dat bij (graaf)werkzaamheden in de openbare ruimte, de aannemer of grondroerder een aanvraag moet doen in Moor. Moor is te bereiken via www.moorwerkt.nl.
- De verlening van deze vergunning laat rechten van derden onverlet.
- Als u een in- en/of uitrit wilt maken, moet u een melding indienen bij de afdeling Openbaar Gebied. Als de in- en/of uitrit in het openbare terrein moet komen, wordt deze op kosten van de melder door de gemeente aangelegd.

Aandachtspunten uit de Bouwverordening Schagen 2013 en het Bouwbesluit 2012

- U bent verplicht te bouwen volgens de bepalingen uit de Bouwverordening Schagen 2013 en het Bouwbesluit 2012.
- Tenminste twee werkdagen voordat u start met de werkzaamheden dient u dit schriftelijk te melden bij het bevoegd gezag. Dit staat in artikel 1.25 lid 1 Bouwbesluit 2012. Het melden van de werkzaamheden kan via toezicht@schagen.nl.
- De vergunninghouder moet tenminste op de dag dat de werkzaamheden, waarvoor deze vergunning is verleend zijn beëindigd, dit schriftelijk melden bij Toezicht en handhaving (zoals bedoeld in artikel 1.25 lid 2 Bouwbesluit 2012). Het is verboden het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen als het bouwwerk niet gereed is gemeld bij Toezicht en Handhaving (zoals bedoel in artikel 1.25 lid 3 Bouwbesluit 2012). Gereed melden van de werkzaamheden kan via toezicht@schagen.nl.
- Zorgt u ervoor dat u binnen 26 weken, na de dag waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, begint met het bouwen. Als dit niet gebeurt, kunnen Burgemeester en wethouders besluiten de verleende vergunning in te trekken.
- Het bouwterrein moet tijdens de werkzaamheden op een doeltreffende wijze afgescheiden worden van de weg en/of het aangrenzende terrein.

- Op het bouwterrein moet deze omgevingsvergunning inclusief bijlagen en in voorkomende gevallen het bouwveiligheidsplan aanwezig zijn. Op verzoek van de afdeling Ruimte moeten deze ter inzage worden gegeven.
- De plaatsbepaling van het bouwwerk zal geschieden door of vanwege het bouw- en woningtoezicht van de afdeling Ruimte.
- Bouw- en sloopafval dient, om hergebruik mogelijk te maken, te worden afgevoerd naar een daarvoor bestemde verwerkingsinrichting. Voor zover dit niet mogelijk is, dient de houder van dit afval zich hiervan te ontdoen op de voor het milieu minst bezwarende wijze, met dien verstande dat het chemische sloopafval uit het bouwafval moet worden gescheiden. De fractie chemisch afval moet worden afgevoerd naar een bewaar of bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen.
- Voor het lozen van bedrijfs- en huishoudwater anders dan op een gemeenteriool moet, voordat met de bouw wordt begonnen, contact opgenomen worden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard, telefoonnummer (072) 582 82 82.
- Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt.
- Eventuele schade, die tijdens de uitvoering van het werk wordt veroorzaakt aan de openbare bestratingen en riolering, wordt door de gemeente hersteld en komt voor rekening van de vergunninghouder.