



GEMEENTE
Schagen

Stichting Wooncompagnie

De [REDACTED]

Postbus 160

1620 AD HOORN

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

f Gemeente Schagen

KVK 56838328

Bank NL72BNGH0285156748

BIC-code BNGHNL2G

Datum 7 juli 2022
Ons kenmerk O-22-0047
Contact de [REDACTED] (0224) 210 282
Onderwerp omgevingsvergunning
Bijlagen diversen
Afschrift Heddes Bouw & Ontwikkeling B.V., de heer [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Op 31 januari 2022 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan voor het oprichten van een appartementencomplex met 44 appartementen en in pandige bergingen op het perceel Piet Ottstraat naast nummer 5 t/m 91 (oneven) in Schagen, kadastraal bekend gemeente Schagen, sectie E, nummer 2828. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer O-22-0047.

Voor de realisering van het project heeft u 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).

Wij hebben de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo.) buiten behandeling gelaten omdat de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Piet Ottstraat, Schagen en Melchiorstraat, Oudesluis".

Besluit

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verlenen wij u de omgevingsvergunning voor het oprichten van een appartementencomplex met 44 appartementen en in pandige bergingen. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

- bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo).

De overwegingen om de omgevingsvergunning te verlenen zijn als bijlage toegevoegd.

Inwerkingtreding vergunning

Door toepassing van de coördinatie regeling, paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), geldt voor de omgevingsvergunning dat gelijktijdig dezelfde procedure wordt gevolgd als voor het bestemmingsplan. Dit houdt in dat tegen deze omgevingsvergunning beroep open staat.

De omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Dit betekent dat u pas zes weken na de dag van ter inzage legging van dit besluit mag beginnen met de werkzaamheden. Dit staat in artikel 6.1, lid 2 onder b. van de Wabo.

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.

Ontwerpbesluit en publicatie

Uw aanvraag, het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken en het ontwerpbestemmingsplan hebben vanaf 15 maart 2022 voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende de zes weken dat het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen zijn er diverse zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn behandeld en meegenomen in het uiteindelijke besluit.

Publicatie besluit

De bekendmaking van het besluit publiceren wij op de website www.overheid.nl. Belanghebbende die een zienswijze hebben ingediend of om bepaalde redenen dit niet hebben kunnen doen, kunnen binnen deze zes weken beroep instellen bij de Raad van State.

Voorschriften en aandachtspunten

Wij hebben aan de omgevingsvergunning aandachtspunten toegevoegd die vanuit wet- en regelgeving gelden. Daarnaast hebben wij aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden. Deze hebben wij als bijlage toegevoegd aan de omgevingsvergunning en dient u na te leven.

Nog in te dienen documenten

Voordat u met de werkzaamheden begint, moet u nog documenten indienen. U kunt pas beginnen als wij de aangeleverde documenten voor gezien hebben teruggestuurd of schriftelijk akkoord zijn met de aangeleverde documenten. De nog aan te leveren documenten zijn genoemd in bijlage II Voorschriften.

Betaling leges

Wij brengen leges in rekening voor het behandelen van uw aanvraag. U ontvangt hiervan een gespecificeerde aanslag.

Bijbehorende documenten

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

bijlage I Overwegingen;

bijlage II Voorschriften;

bijlage III Aandachtspunten;

1. aanvraagformulier, ingekomen 31 januari 2022;
2. tekeningenset, ingekomen 31 januari 2022;
3. Aeries berekening, ingekomen 15 februari 2022;
4. notitie stikstofdepositie, ingekomen 15 februari 2022;
5. uitgangspuntendocument, ingekomen 16 februari 2022;
6. rapportage brandveiligheid, ingekomen 19 februari 2022;
7. situatietekening woonrijp inrichten, ingekomen 24 februari 2022;
8. bodemonderzoekrapport Schagen, ingekomen 1 maart 2022;
9. rapportage bouw fysica/BENG, ingekomen 2 maart 2022;
10. MPG berekening Schagen, ingekomen 3 maart 2022.
11. Nota van zienswijzen.

Heeft u vragen?

Neemt u dan contact op via (0224) 210 282 of guus.stam@schagen.nl. Houd het zaaknummer bij de hand, zodat ik u sneller kan helpen.

Schagen, 7 juli 2022.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen

de [REDACTED]
Casemanager FL, taakveld Bouwzaken en Procedures

Deze brief is digitaal ondertekend.

Beroep instellen

In het kader van de beroepsprocedure worden de besluiten die gecoördineerd zijn genomen, aangemerkt als één besluit. Tegen dit besluit kan met ingang van de dag na die waarop het ter inzage is gelegd gedurende zes weken beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld. Beroep kan worden ingediend door:

- belanghebbenden;
- niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht;
- niet-belanghebbenden die redelijkerwijs niet kan worden verweten niet tijdig een zienswijze naar voren te hebben gebracht.

Het beroepschrift moet gestuurd worden naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het beroepschrift moet zijn ondertekend en bevat tenminste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het gericht is en de gronden van het beroep. Er kan ook digitaal beroep worden ingediend. Daarvoor is wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Kijk op de website <https://loket.raadvanstate.nl/digitaal-loket/> voor meer informatie over het digitaal indienen van beroep.

Bijlage I Overwegingen

Aan het besluit met zaaknummer O-22-0047 liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Algemeen

Procedure

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

Coördinatieregeling

De gemeenteraad heeft besloten dat overeenkomstig paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de voorbereiding van het bestemmingsplan "Piet Ottstraat te Schagen en Melchiorstraat te Oudesluis" en de aanvraag omgevingsvergunning met elkaar worden gecoördineerd.

Volledigheid

Op 8 februari 2022 bent u door ons in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag compleet te maken. U heeft op 3 maart 2022 de laatste aanvullende gegevens ingediend.

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 ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken hebben met ingang van 15 maart 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er diverse zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn zowel gericht tegen het ontwerp bestemmingsplan alsmede het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en zijn binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk. Omdat de zienswijzen veel overeenkomsten vertonen is gekozen om de zienswijzen gezamenlijk in één nota van zienswijzen (zie bijlage 11) op te nemen en te beantwoorden.

Gelet op de nota van zienswijzen zijn wij van oordeel dat er geen zwaarwegende redenen zijn om geen medewerking te verlenen aan het ingediende bouwplan.

Publicatie

De bekendmaking van de aanvraag is op 2 februari 2022 gepubliceerd op de website www.overheid.nl.

De bekendmaking van het besluit wordt ook door ons gepubliceerd op de website www.overheid.nl.

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

Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening Schagen 2017

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens maken aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Schagen 2017.

Bodem

Volgens artikel 2.4.1 van de Bouwverordening Schagen 2017 mag een bouwwerk, 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 het verkennend bodemonderzoek, behorende bij de omgevingsvergunning, 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 de bestemmingsplannen "Parkeren", "Paraplu-omgevingsplan, 1e tranche" en "Woongebieden Kern Schagen" en heeft de enkelbestemmingen "Sport" en "Verkeer- Verblijfsgebied".

De aanvraag past niet binnen de bij de enkelbestemmingen "Sport" en "Verkeer- Verblijfsgebied" behorende planregels omdat op gronden met deze bestemming geen appartementencomplex mag worden gebouwd.

De gemeenteraad en het college hebben ingestemd met de wijziging van het bestemmingsplan op dit perceel waardoor de aangevraagde omgevingsvergunning past binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Piet Ottstraat te Schagen en Melchiorstraat te Oudesluis".

Brandpreventie

De Veiligheidsregio heeft op 23 februari 2022 een positief advies over het ingediende bouwplan uitgebracht.

Welstand

Op 2 februari 2022 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.

Bijlage II Voorschriften

De volgende voorschriften hebben wij aan de omgevingsvergunning verbonden:

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

- Voor start van de werkzaamheden moet u de volgende documenten aanleveren. Er kan niet eerder gestart worden, dan nadat de gemeente akkoord heeft gegeven op de bescheiden.
 - Uiterlijk drie weken voor start van de werkzaamheden de constructieve gegevens met betrekking tot
 - belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit);
 - de 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.
 - Een bouwveiligheidsplan als bedoelt in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.
 - U moet ten minste vier weken voor u het bouwwerk in gebruik neemt bij ons een Programma van Eisen (PvE) en bijbehorende tekeningen van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallaties aanleveren. U mag het gebouw pas in gebruik nemen als het PvE door ons is getoetst en akkoord is bevonden.
- Tenminste twee dagen voordat de heiwerkzaamheden worden uitgevoerd en 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. Zonder toestemming van Toezicht en Handhaving mag u niet beginnen met de werkzaamheden.
- U dient ten minste 14 dagen voor start van de werkzaamheden én uiterlijk 3 weken na verzenddatum van deze vergunning contact op met de [REDACTED] van de afdeling Openbaar Gebied voor een aansluiting op het gemeentelijk riool. De [REDACTED] is te bereiken via (0224) 210 400.

Bijlage III Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten behoren bij het besluit met zaaknummer O-22-0047:

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.
- Het plaatsen van voorwerpen op of aan de weg is niet toegestaan zonder toestemming. Dit soort werkzaamheden dienen in overleg met de gemeente Schagen te worden uitgevoerd. Neemt u hiervoor minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden contact op met een van de vergunningverleners van het team Veiligheid Plus via het algemene telefoonnummer van de gemeente Schagen (0224 210 400) of stuur een email naar vergunningen@schagen.nl.
- In het burgerlijk wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Aandachtspunten uit de wet- en regelgeving

- U bent verplicht te bouwen volgens de bepalingen uit de Bouwverordening Schagen 2017 gemeente Schagen en het Bouwbesluit 2012.
- Op het bouwterrein moet deze omgevingsvergunning inclusief bijlagen aanwezig zijn. Op verzoek van Toezicht en Handhaving moeten deze ter inzage worden gegeven.
- Voor het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (plaatsbepaling) en het peil dient u contact op te nemen met Toezicht en Handhaving van de gemeente Schagen. Zij zijn te bereiken via telefoonnummer (0224) 210 400 of via toezicht@schagen.nl. Zonder toestemming van Toezicht en Handhaving mag u niet beginnen met de werkzaamheden.
- Op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend, dient u dit te melden bij Toezicht en Handhaving. Zij zijn te bereiken via telefoonnummer (0224) 210 400 of via toezicht@schagen.nl. Het is verboden het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen als het bouwwerk niet gereed is gemeld bij Toezicht en Handhaving.
- Wij kunnen besluiten de verleende omgevingsvergunning in te trekken indien u niet binnen 26 weken, na de dag waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, begint met het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden.

- Het bouwterrein moet tijdens de werkzaamheden op een doeltreffende wijze afgescheiden worden van de weg en/of het aangrenzende terrein.
- 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.
- U dient zorg te dragen voor voldoende bescherming van de openbare ruimte ter hoogte van de werkzaamheden. Het straatwerk kan ontlast worden door het leggen van rijplaten. Eventuele schade, die tijdens de uitvoering van het werk wordt veroorzaakt aan de openbare ruimte, wordt door de gemeente hersteld en komt voor rekening van de vergunninghouder.
- Het is mogelijk dat u voor bepaalde activiteiten, waarvoor u geen omgevingsvergunning nodig heeft, toestemming moet vragen bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Een vergunningcheck kunt u uitvoeren op www.omgevingsloket.nl.
- Het is aannemelijk dat er in de directe omgeving van het initiatief een foerageergebied van vleermuizen aanwezig is. Vleermuizen zijn gevoelig voor een verstorend effect van verlichting. Om een eventuele overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen wordt geadviseerd rekening te houden met de volgende maatregelen.
 - werkzaamheden vinden bij voorkeur plaats tijdens de dagperiode;
 - eventuele verlichting tijdens de bouw is gericht op de werklocatie, lichtuitstraling naar de omgeving moet zoveel mogelijk worden voorkomen;
 - lichtuitstraling van het appartementencomplex moet zoveel mogelijk worden voorkomen
 - (galerij)verlichting in het appartementencomplex moet aan de binnenzijde worden geraliseerd;
 - te allen tijde moet rekening worden gehouden met de zorgplicht voor alle in het wild levende planten en dieren vanuit de Wet natuurbescherming.
- Mogelijk kan er rekening worden gehouden met natuurinclusief bouwen. Meer informatie hierover of een gratis advies op maat is te vinden via <https://www.checklistgroenbouwen.nl/> of neem contact op met [REDACTED] van gemeente Schagen.