



GEMEENTE
Schagen

De heer R.J. de Nijs
Regelhaalder 15
1749 KM WARMENHUIZEN

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 8 juni 2020
Ons kenmerk O-19-0367
Contact de heer H. Akgün (0224) 210 289
Onderwerp omgevingsvergunning
Bijlagen diversen
Afschrift kerssens & de ruiter architecten, de heer P. de Ruiter, Luttik Oudorp 81, 1811 MV Alkmaar

Geachte heer De Nijs,

Op 4 oktober 2019 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan voor het oprichten van een woning op het perceel Oostwal 157, 1749 XM in Warmenhuizen, kadastraal bekend gemeente Warmenhuizen, sectie G, nummer 1228 en 2303. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer O-19-0367. Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen.

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);
- maken, hebben of veranderen van een uitweg (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo).

De activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" is vanwege de coördinatie regeling niet vereist. Deze activiteit maakt hierdoor geen onderdeel meer uit van uw aanvraag.

Besluit

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verlenen wij u de omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteiten:

- bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- maken, hebben of veranderen van een uitweg (artikel 2.2, lid 1, onder e 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.

Uitgestelde inwerkingtreding vergunning

Deze omgevingsvergunning treedt niet in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Er is namelijk sprake van een uitzondering als bedoeld in artikel 6.2, lid c van de Wabo. In verband met een redelijk vermoeden van ernstige bodemverontreiniging mag er niet eerder worden begonnen met de bouwwerkzaamheden en moet worden voldaan aan de onderstaande regels.

De omgevingsvergunning 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.

Ontwerpbesluit en publicatie

Uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijze ingediend.

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 4 oktober 2019;
2. bouwtekeningen gedateerd 5 november 2019, ingekomen 11 november 2019;
3. bestaande situatie, ingekomen 4 oktober 2019;
4. kleur en materiaalstaat, ingekomen 4 oktober 2019;
5. bodemonderzoek, ecologische quickscan en archeologisch bureauonderzoek, ingekomen 4 oktober 2019;
6. verkennend en nader bodemonderzoek, ingekomen 4 oktober 2019;
7. toetsing Bouwbesluit, ingekomen 4 oktober 2019;
8. detailboekje, ingekomen 4 oktober 2019;
9. archeologisch bureauonderzoek, ingekomen 4 oktober 2019;
10. quickscan Wet Natuurbescherming, ingekomen 4 oktober 2019;
11. situatie parkeren, gedateerd 17 januari 2020, ingekomen 17 januari 2020;
12. constructietekeningen palenplan en fundering, ingekomen 30 januari 2020;
13. constructietekeningen verdieping en kapplan, ingekomen 30 januari 2020;
14. constructieberekeningen, ingekomen 30 januari 2020.

Heeft u vragen?

Neemt u dan contact op via (0224) 210 289 of hamza.akgun@schagen.nl. Houd het zaaknummer bij de hand, zodat ik u sneller kan helpen.

Schagen, 8 juni 2020.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen

de heer H. Akgün

casemanager Bouwzaken, afdeling Ruimte

Deze brief is digitaal ondertekend.

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 alle 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 treedt, 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-19-0367 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 "Oostwal 157 Warmenhuizen" en de aanvraag omgevingsvergunning met elkaar worden gecoördineerd.

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 ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken hebben voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Publicatie

De bekendmaking van de aanvraag is op 9 oktober 2019 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 niet geschikt is voor het voorgestane gebruik. In de grond en het grondwater zijn interventiewaarde overschrijdingen in een groot volume aangetroffen waardoor er sprake is van ernstige bodem en grondwaterverontreiniging. Er dient daarom een nader bodemonderzoek NTA-5755 en een SANSCRIT-bepaling uit te worden gevoerd en ter beoordeling te worden overlegd aan de provincie.

Op grond van artikel 6.2 onder c Wabo kan de omgevingsvergunning niet in werking treden zolang er een redelijk vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, ligt in de bestemmingsplannen "Parkeren" en "Warmenhuizen" en heeft de enkelbestemming "Bedrijf" en "Wonen – 1" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2".

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 "Oostwal 157 Warmenhuizen".

Welstand

Op 23 oktober 2019 is uw aanvraag beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit Schagen. De commissie heeft geoordeeld dat het onderscheid in de twee volumes niet afleesbaar is doordat de nokken op dezelfde hoogte zijn uitgevoerd. De commissie adviseert het gehele volume in één kleur dakpan wordt uitgevoerd of de nok van het bijvolume wordt verlaagd met minimaal 50 centimeter.

Op 11 november 2019 hebben wij van u een aangepaste tekening ontvangen die voldoet aan de opmerkingen van de commissie.

Inrit/Uitweg (artikel 2.2, lid 1, onder e Wabo)

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in de Algemene Plaatselijke Verordening.

De aanvraag betreft het voornemen tot het aanleggen van een nieuwe inrit. Voor deze activiteit is op grond van de Algemene plaatselijke verordening Schagen 2016 en de Wabo een omgevingsvergunning vereist. Bij de beoordeling van de aanvraag blijkt dat de in de verordening genoemde weigeringsgronden geen toepassing vinden. Voor het maken van deze uitweg zijn voorschriften verbonden aan deze omgevingsvergunning.

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 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient op grond van artikel 2.7 lid 3 Regeling omgevingsrecht een nader bodemonderzoek NTA-5755 met SANSKRIT-bepaling aangeleverd te worden. Het bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd na de sloop en vrijgave van de bestaande opstallen, conform het gestelde in artikel 2.1.5. lid 5 Bouwverordening. Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen, voordat het bodemonderzoek door ons is goedgekeurd. In geval van een bodemsanering Wet bodembescherming of BUS is de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning op grond van artikel 6.2.c. Wabo van rechtswege uitgesteld totdat de beschikking evaluatie bodemsanering door de gedeputeerde staten Noord Holland is afgegeven.
 - Een bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.
- Tenminste twee dagen voordat de heilwerkzaamheden 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 heer R. van Beijeren van de afdeling Openbaar Gebied voor een aansluiting op het gemeentelijk riool. De heer R. van Beijeren is te bereiken via (0224) 210 400.

Inrit/Uitweg (artikel 2.2, lid 1, onder e Wabo)

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen

- De werkzaamheden dienen in overleg met de gemeente Schagen te worden uitgevoerd. U dient hiervoor voor aanvang van de werkzaamheden contact op te nemen met de heer R. Ente van de afdeling Openbaar Gebied, ron.ente@schagen.nl.
- Op de dag dat de werkzaamheden van start gaan dient u hier melding van te maken. Het melden van de werkzaamheden kan via toezicht@schagen.nl.
- Op de dag dat de werkzaamheden zijn beëindigd dient u hier melding van te maken. Gereed melden van de werkzaamheden kan via toezicht@schagen.nl.

Bijlage III Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten behoren bij het besluit met zaaknummer O-19-0367:

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 voor aanvang van de werkzaamheden contact op met de heer R. Ente van de afdeling Openbaar Gebied, ron.ente@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.
- Tenminste twee werkdagen voordat u start met de werkzaamheden dient u Toezicht en Handhaving hiervan in kennis te stellen via toezicht@schagen.nl.
- 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 bemaalen 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.
- Er dient een vooropname gemaakt te worden van de rijroute, zodat na afloop van de bouwwerkzaamheden er direct kan worden geconstateerd of er schade is ontstaan. Deze opnames moeten ook gemaakt worden van de volgende kruispunten; Dorpsstraat, Oostwal, Rietzangerstraat en Tuinfluisterstraat Deze vooropname dient een week voor de start van de werkzaamheden bij ter goedkeuring bij ons te worden voorgelegd. Zonder vooropname mag er niet worden begonnen met de werkzaamheden.
- 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.
- Voor zover wij nu kunnen beoordelen moet u voor de te verrichten sloopwerkzaamheden (meer dan 10 m³ sloopaafval en/of verwijderen asbesthoudende materialen) ook nog een sloopmelding indienen. Deze sloopmelding hebben wij nog niet ontvangen. Voor het indienen van de sloopmelding verwijzen naar het omgevingsloket www.omgevingsloket.nl.