

Omgevingsvergunning

Zaaknummer: O-15-0210

Burgemeester en wethouders hebben op 22 mei 2015 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Recreatie Beheer B.V.
Zeeweg 39A
1753 BB Sint Maartensvlotbrug

De aanvraag is ingediend voor het oprichten van een hotel met restaurant, 71 recreatieappartementen, 3 winkels, 3 woningen en een parkeerkelder op het perceel Zeeweg 39A 1753 BB in Sint Maartensvlotbrug, kadastraal bekend gemeente Zijpe, sectie G, nummer 1931.

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);
- brandveilig gebruik (artikel 2.1, lid 1, onder d 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.

Inwerkingtreding vergunning

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 beroepsschrift 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;

bijlage IV Nota van zienswijzen d.d. 24 februari 2016

01. aanvraagformulier, ingekomen 22 mei 2015;

02. tekening met nummer BA.30 situatie, ingekomen 23 juni 2015;

03. tekening met nummer BA.01 (appartementen) parkeerkelder, ingekomen 28 september 2015;

04. tekening met nummer BA.02 begane grond deel A, ingekomen 28 september 2015;

05. tekening met nummer BA.03 begane grond deel B, ingekomen 28 september 2015;

06. tekening met nummer BA.04 1^e verdieping deel A, ingekomen 28 september 2015;

07. tekening met nummer BA.05 1^e verdieping deel B, ingekomen 28 september 2015;

08. tekening met nummer BA.06 2^e verdieping deel A, ingekomen 28 september 2015;

09. tekening met nummer BA.07 2^e verdieping deel B, ingekomen 28 september 2015;

10. tekening met nummer BA.08 gevels, ingekomen 22 mei 2015;

11. tekening met nummer BA.09 gevelaanzichten, ingekomen 22 mei 2015;

12. tekening met nummer BA.09A doorsnede Z-Z, ingekomen 23 juni 2015;
13. tekening met nummer BA.10 GO en gebruiksfunctie kelder, ingekomen 22 mei 2015;
14. tekening met nummer BA.11 GO begane grond, ingekomen 22 mei 2015;
15. tekening met nummer BA.12 GO 1^e verdieping, ingekomen 22 mei 2015;
16. tekening met nummer BA.13 GO 2^e verdieping, ingekomen 22 mei 2015;
17. tekening met nummer BA.14 ruimtes kelder, ingekomen 22 mei 2015;
18. tekening met nummer BA.15 VG begane grond, ingekomen 22 mei 2015;
19. tekening met nummer BA.16 VG 1^e verdieping, ingekomen 22 mei 2015;
20. tekening met nummer BA.17 VG 2^e verdieping, ingekomen 22 mei 2015;
21. tekening met nummer BA.18 compartimentering, ingekomen 22 mei 2015;
22. tekening met nummer BA.20 (appartementen) constructies keldervloer deel C, ingekomen 22 mei 2015;
23. tekening met nummer BA.22 constructies fundering deel A, ingekomen 22 mei 2015;
24. tekening met nummer BA.23 constructies fundering/kelderwanden deel B, ingekomen 22 mei 2015;
25. tekening met nummer BA.24 constructies kelderwanden deel C, ingekomen 22 mei 2015;
26. tekening met nummer BA.25 constructies begane grondvloer deel A, ingekomen 22 mei 2015;
27. tekening met nummer BA.26 constructies begane grondvloer deel B, ingekomen 22 mei 2015;
28. tekening met nummer BA.27 constructies kelderdek deel c, ingekomen 22 mei 2015;
29. tekening met nummer BA.28 constructies afschot kelderdek c, ingekomen 22 mei 2015;
30. tekening met nummer BA.29 constructies 1^e verdiepingsvloer deel A, ingekomen 22 mei 2015;
- 30a. tekening met nummer BA.30 constructies 1^e verdiepingsvloer deel B, ingekomen 22 mei 2015;
31. tekening met nummer BA.31 constructies 2^e verdiepingsvloer deel A, ingekomen 22 mei 2015;
32. tekening met nummer BA.32 constructies 2^e verdiepingsvloer deel B, ingekomen 22 mei 2015;
33. tekening met nummer BA.33 constructies dakvloer deel A, ingekomen 22 mei 2015;
34. tekening met nummer BA.34 constructies dakvloer deel B, ingekomen 22 mei 2015;
35. tekening met nummer BA.35 constructies dakoverzicht deel A, ingekomen 22 mei 2015;
36. tekening met nummer BA.36 constructies dakoverzicht deel B, ingekomen 22 mei 2015;
37. tekening met nummer BA.50 (appartementen) doorsnede A en B-B, ingekomen 22 mei 2015;
38. tekening met nummer BA.51 doorsnede C en D-D, ingekomen 22 mei 2015;
39. tekening met nummer BA.52 doorsnede E t/m H en principedetails 1 t/m 3, ingekomen 22 mei 2015;
40. tekening met nummer BA.53 doorsnede I t/m L en principedetails 4 t/m 9, ingekomen 22 mei 2015;
41. tekening met nummer BA.54 doorsnede M en N, ingekomen 22 mei 2015;
42. tekening met nummer BA.55 principedetails 10 en 11, ingekomen 22 mei 2015;
43. tekening met nummer BA.56 doorsnede O-O, P-P en Q, ingekomen 22 mei 2015;
44. tekening met nummer BA.57 doorsnede R t/m V, ingekomen 22 mei 2015;
45. tekening met nummer BA.01 (hotel) begane grond + kelder, ingekomen 23 juni 2015;
46. tekening met nummer BA.02 1^e verdieping, ingekomen 23 juni 2015;
47. tekening met nummer BA.03 2^e en 3^e verdieping, ingekomen 23 juni 2015;
48. tekening met nummer BA.04 gevels, ingekomen 25 juni 2015;
49. tekening met nummer BA.05 gevelaanzichten, ingekomen 25 juni 2015;
50. tekening met nummer BA.10 GO en gebruiksfuncties kelder en begane grond, ingekomen 22 mei 2015;
51. tekening met nummer BA.11 GO en gebruiksfuncties 1^e verdieping, ingekomen 22 mei 2015;
52. tekening met nummer BA.12 GO en gebruiksfuncties 2^e en 3^e verdieping, ingekomen 22 mei 2015;
53. tekening met nummer BA.13 VG en gebruiksfuncties kelder en begane grond, ingekomen 22 mei 2015;
54. tekening met nummer BA.14 VG en gebruiksfuncties 1^e verdieping, ingekomen 22 mei 2015;
55. tekening met nummer BA.15 VG en gebruiksfuncties 2^e en 3^e verdieping, ingekomen 22 mei 2015;
- 55a. tekening met nummer BA.16 compartimentering kelder en begane grond, ingekomen

22 mei 2015;

- 56. tekening met nummer BA.17 compartimentering 1^e verdieping, ingekomen 22 mei 2015;
- 57. tekening met nummer BA.18 compartimentering 2^e en 3^e verdieping, ingekomen 22 mei 2015;
- 58. tekening met nummer BA.20 keldervloer, ingekomen 22 mei 2015;
- 59. tekening met nummer BA.21 fundering/kelderwanden, ingekomen 22 mei 2015;
- 60. tekening met nummer BA.22 begane grondvloer, ingekomen 22 mei 2015;
- 61. tekening met nummer BA.23 1^e verdiepingsvloer, ingekomen 22 mei 2015;
- 62. tekening met nummer BA.24 2^e verdiepingsvloer, ingekomen 22 mei 2015;
- 63. tekening met nummer BA.25 3^e verdiepingsvloer/dakvloer/dakoverzicht, ingekomen 22 mei 2015;
- 64. tekening met nummer BA.26 dakoverzicht, ingekomen 22 mei 2015;
- 65. tekening met nummer BA.50 doorsnede A en B-B, ingekomen 22 mei 2015;
- 66. tekening met nummer BA.51 doorsnede C-C, ingekomen 22 mei 2015;
- 67. tekening met nummer BA.52 doorsnede D t/m H, ingekomen 22 mei 2015;
- 68. tekening met nummer BA.53 doorsnede I en J en principe details 1 t/m 3, ingekomen 22 mei 2015;
- 69. tekening met nummer BA.54 doorsnede K t/m M en principe details 4 t/m 7, ingekomen

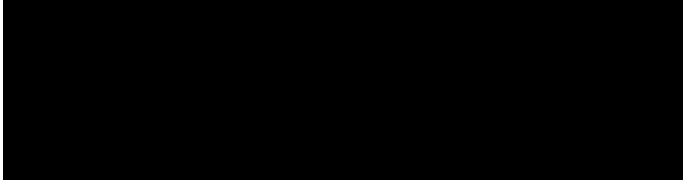
28 september 2015;

- 70. tekening met nummer BA.55 doorsnede N t/m P-P, ingekomen 22 mei 2015;
- 71. tekening met nummer BA.01 (winkelpromenade) plattegronden plan, ingekomen 26 oktober 2015;
- 72. tekening met nummer BA.02 gevels bestand + plan, ingekomen 22 mei 2015;
- 73. tekening met nummer BA.03 doorsnede winkel A, B, woning 1 en 2, ingekomen 22 mei 2015;
- 74. tekening met nummer BA.04 doorsnede winkel C en woning 3, ingekomen 22 mei 2015;
- 75. tekening met nummer BA.10 overzicht GO, VG en gebruiksfuncties, ingekomen 22 mei 2015;
- 75a tekening met nummer BA.11 gebruiksfuncties 1^e verdieping hotel, ingekomen 22 mei 2015;
- 76. tekening met nummer BA.20 fundering en begane grondvloer, ingekomen 22 mei 2015
- 77. tekening met nummer BA.21 1^e en 2^e verdiepingsvloer, ingekomen 16 juli 2015;
- 78. tekening met nummer BA.22 zolderbalklaag en kapplan, ingekomen 22 mei 2015;
- 79. tekening met nummer BA.50 doorsnede A t/m C, ingekomen 16 juli 2015;
- 80. foto's bestand, ingekomen 22 mei 2015;
- 81. bouwbesluitberekeningen hotel + appartementen (ventilatieberekeningen en EP-berekeningen), ingekomen 22 mei 2015;
- 82. bouwbesluitberekeningen hotel + appartementen (daglicht, ventilatie en EP-berekeningen), ingekomen 22 mei 2015;
- 83. bouwbesluitberekeningen winkels en appartementen (daglicht, ventilatie en EP-berekeningen), ingekomen 22 mei 2015;
- 84. ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw hotel en appartementen aan de Zeeweg te Sint Maartensvlotbrug, ingekomen 27 oktober 2015;
- 85. berekening parkeerplaatsen hotel + appartementen, ingekomen 22 mei 2015;
- 86. akoestisch onderzoek hotel Zeeweg Sint Maartensvlotbrug, ingekomen 22 mei 2015;
- 87. quick scan ecologie Zeeweg 39a te Sint Maartenszee, ingekomen 22 mei 2015;
- 88. luchtkwaliteitsonderzoek uitbreiding functies Hotel Zeeweg te Sint Maartensvlotbrug, ingekomen 22 mei 2015;
- 89. verkennend bodemonderzoek Zeeweg 39A te Sint Maartenszee, ingekomen 22 mei 2015;
- 90. DGBC Materialentool v2.21, ingekomen 22 mei 2015;
- 91. Project: hotel + appartementen + parkeergarage te Sint Maartenszee, ingekomen 2 juli 2015;
- 92. Tekeningenstaat 16 juli 2015, ingekomen 16 juli 2015;
- 93. Steenmonsters in folder, ingekomen 17 juni 2015;
- 94. Risicoanalyse planschade, ingekomen 14 juli 2015.

Tuitjenhorn 15 maart 2016,

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen



casemanager Bouwzaken

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-15-0210 liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Algemeen

Aanvraag

Een aanvraag is ingediend voor het oprichten van een hotel met restaurant, 71 recreatieappartementen, 3 winkels, 3 woningen en een parkeerkelder.

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);
- brandveilig gebruik (artikel 2.1, lid 1, onder d Wabo).

Hiermee zijn alle noodzakelijke activiteiten voor de uitvoering van het project aangevraagd.

Publicatie

Het besluit wordt 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 12 november 2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn verschillende zienswijzen ingediend. De afzonderlijke zienswijzen en onze reactie daarop zijn weergegeven in bijlage IV "Nota van zienswijzen inzake omgevingsvergunning Zeeweg 39A te Sint Maartensvlotbrug".

De zienswijzen hebben niet geleid tot het aanpassen van het project of het onthouden van gemeentelijke medewerking aan de beoogde ontwikkeling.

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 van Bodem Belang van 22 mei 2015, blijkt dat de grond geschikt is voor het voorgestane gebruik. De Regionale Uitvoerings Dienst heeft in het advies van 10 juni 2015 aangegeven dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het in werking treden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. 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 erkende verwerker worden aangeboden.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Zijpe" met de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 3' en de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 6'. Op grond van het bestemmingsplan is de realisatie van de 71 recreatieappartementen, 3 winkels en 3 woningen niet toegestaan. Daarnaast mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

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 17 juni 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 redelijke eisen van welstand.

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

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Zijpe" en heeft de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 3' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 6'. Het bouwplan past niet binnen de bij de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie 3' behorende planregels.

Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan uw project. Dit kunnen wij doen met gebruik van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° (Wabo). Dit kan alleen als sprake is van een Goede Ruimtelijke Onderbouwing.

Toekomstig planologisch kader/ruimtelijke onderbouwing

Ruimtelijk

Het hotel en de recreatieappartementen zijn ontworpen als bebouwing in carrévorm, waarbij het binnenterrein parkachtig, als binnentuin wordt ingericht. Doordat het parkeren grotendeels kan plaatsvinden in de ondergrondse parkeerkelder is tevens een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte gegarandeerd.

Voor de architectuur van de gebouwen is aansluiting gezocht bij de bestaande winkelpromenade, waarbij door een andere materiaal- en kleuroepassing een versterking van de architectuur ontstaat. Door toepassing van geleding en accenten in de gevels is aansluiting gezocht bij de ritmiek van de naastgelegen bebouwing van de winkelpromenade. De kopgevels van de bebouwing zijn verbijzonderd met accenten die weer verwijzen naar de architectuur van de bestaande winkelpromenade.

De hoofdmassa van het hotel bevindt zich aan de voorzijde van de locatie en is gericht op de Zeeweg, waarbij met de bebouwingslijn rekening is gehouden met voldoende afstand tot de aanwezige "natuurlijke" duinrel. De hoofdentree van het hotel bevindt zich aan de zijde van het binnenterrein.

Het restaurant met brasserie en terras is gepland aan de zuidwestzijde van het gebouw, waardoor op deze zichthoek een gezellige, levendige sfeer ontstaat. De recreatieve appartementen bevinden zich aan de rechter zijkant en achterzijde

van de locatie, waarbij optimalisering m.b.t. bezonning en privacy centraal staan. De recreatieappartementen worden op de zuidzijde geheel voorzien van PV-panelen. Dit geeft het project niet alleen energietechnische voordelen, maar er wordt tevens aansluiting gezocht bij het achtergelegen bungalowpark, waarbij ook PV-panelen op alle daken zijn toegepast.

In de bestaande winkelpromenade worden de aanwezige open locaties bebouwd met winkels en woningen, waarbij de identieke architectuur van de hoofdbebouwing wordt doorgezet.

Bereikbaarheid en ontsluiting

Sint Maartensvlotbrug is vanaf de Rijksweg N9 en de provinciale weg N502 uitstekend bereikbaar, ook bij stranddagen in de zomer. Het plangebied is via een inrit vanaf de Zeeweg en een bestaande kleine rotonde zeer goed bereikbaar. De rotonde biedt het verkeer de keuze richting de parkeerplaats, het bungalowterrein of het hoofdgebouw te rijden.

Parkeren

De parkeerbehoefte van het gehele bouwplan dient op eigen terrein te worden gerealiseerd. Op basis van een parkeerberekening aan de hand van de parkeernota van de voormalige gemeente Zijpe is de additionele behoefte op maximaal 236 parkeerplaatsen berekend (bijlage 1.). Het bouwplan voorziet in de aanleg van totaal 200 parkeerplaatsen in de parkeerkelder en 60 parkeerplaatsen op maaiveld. De totale toevoeging van 260 parkeerplaatsen voorziet derhalve ruim in de additionele parkeerbehoefte.

Wegverkeersgeluid

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. Het bouwplan voorziet in een nieuw hotel-/recreatieappartementencomplex voor recreatief gebruik en enkele winkel- en kantoorunits. Gelet op het uitsluitend recreatieve en zakelijke gebruik is het complex op grond van de Wet geluidhinder geen nieuwe geluidsgevoelige bestemming. Het gebouw ligt op circa 25 meter vanaf de Zeeweg. Op basis hiervan is zonder nader akoestisch onderzoek te concluderen dat er uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen onaanvaardbare geluidssituatie ontstaat.

Bodem

Op basis van het historisch bekende gebruik kan worden aangenomen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik en dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de vergunningverlening en realisatie van het bouwvoornemen. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waarin bovengenoemde aanname wordt bevestigd.

Natuurbeschermingswet / Natura2000-gebieden

Door de beperkte aard en omvang van de afwijking van het geldende bestemmingsplan en de ligging van het plangebied op circa 300 meter van het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied (Zwanenwater & Pettemerduinen) is een effect op dit beschermd natuurgebied op voorhand en zonder nader specifiek onderzoek uit te sluiten. Er is geen vergunning of een verklaring van geen bedenkingen nodig voor het bouwvoornemen.

Flora- en faunawet

De locatie aan de Zeeweg te Sint Maartensvlotbrug waar een ruimtelijk plan wordt voorbereid voor een hotel met recreatieappartementen c.a. ligt al minstens 20 jaar braak waardoor de natuur de mogelijkheid heeft gekregen zich goed te ontwikkelen. Daarom is in het kader van de Flora- en Faunawet een onderzoek naar de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden uitgevoerd. Gebleken is dat langs de Zeeweg een strook aanwezig is waar veel orchideeën groeien. Voor het overige zijn verspreid langs de sloot enkele orchideeën aangetroffen. Hiervoor dient een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld. De orchideeën zijn strikt beschermd. Als de strook langs de sloot volledig buiten de ontwikkeling wordt gehouden wordt een effect op de soorten

voorkomen. In dat geval is er geen ontheffing van de Flora- en Faunawet noodzakelijk. Bedoelde strook mag tijdens de bouw en bij het gebruik van het gebied niet betreden worden. Er zijn geen strikt beschermde vissen of amfibieën aangetroffen. Voor de amfibieën geldt de algemene zorgplicht zoals verwoord in de Flora- en Faunawet.

Archeologie

Het plangebied wordt door de gemeente beschouwd als een mogelijk archeologische locatie. Ingevolge en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.4 van de met u op 24 februari 2015 gesloten anterieure overeenkomst dient voorafgaand aan het uitvoeren van bodem roerende werkzaamheden booronderzoek te worden gedaan om de archeologische waarden te inventariseren.

Luchtkwaliteit

De toename van de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de bestaande situatie is berekend aan de hand van het ASVV 2012. Op grond van de berekening van het te verwachten verkeer in de toekomstige plansituatie kan gesteld worden dat het plan zal leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, omdat de hoeveelheid verkeer toeneemt. Uit de berekeningen blijkt dat de verkeerstoename als gevolg van het plan een verslechtering in de concentraties NO₂ en PM₁₀ tot gevolg heeft van respectievelijk 0,80 tot 0,91 µg/m³ en 0,18 µg/m³. Nader onderzoek is dan niet nodig omdat het plan "niet in betekenende mate" bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Schagen heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het planschaderisico van de gemeente naar de initiatiefnemer wordt verlegd en overige financiële risico's voor de gemeente zijn afgedekt. Het bouwplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Waterparagraaf

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Op basis van de uitgevoerde watertoets en vooroverleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier kan geconcludeerd worden dat relevante wateraspecten geen belemmering vormen voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Brandveilig gebruik (artikel 2.1, lid 1, onder d artikel 2.13 Wabo)

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken aannemelijk dat de brandveiligheid voldoende is verzekerd.

Bijlage II Voorschriften

De volgende voorschriften hebben wij aan de omgevingsvergunning met zaaknummer O-15-0210 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 aangeven;
 - b. het peil aangeven.
- 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.
- Alvorens u overgaat tot uitvoering van de werkzaamheden dient u de toe te passen steen- en dakpan-monsters ter goedkeuring voor te leggen aan Bouwzaken, afdeling Ruimte, Oostwal 2 te Tuitjenhorn.
- 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 erfgrens 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.
- 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.
- Uiterlijk één week voor start van de werkzaamheden moet de vergunninghouder de gegevens en bescheiden indienen met betrekking tot kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen als bedoeld in paragraaf 1.4 van het Bouwbesluit 2003, en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid als bedoeld in artikel 1.5 van het Bouwbesluit 2012;
- 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 hoofdropzet 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;
- **Archeologie**
Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de binnen het plangebied benodigde werkzaamheden, dient u de gronden in het plangebied te (laten) onderzoeken. Bodemingrepen moeten in principe worden voorafgegaan door een booronderzoek om de archeologische waarden te inventariseren alvorens de grond geroerd kan worden. Enkel daar waar eerdere werkzaamheden de grond hebben geroerd kan ter beoordeling van de gemeentelijke archeoloog onderzoek achterwege blijven.
 - **Natuur**
Uiterlijk drie weken voor start van de werkzaamheden moet de vergunninghouder een ecologisch werkprotocol indienen waaruit blijkt hoe langs de sloot aan de Zeeweg voorkomende flora en in de op het terrein aanwezige poel levende fauna bescherming wordt geboden. Zie hiervoor het op 29 april 2014 opgestelde rapport "Quickscan ecologie Zeeweg 39a Sint Maartenszee" van Els & Linde B.V.
 - **Water**
Uiterlijk drie weken voor aanvang van werkzaamheden welke gevolgen kunnen hebben voor het watersysteem dient vergunninghouder te beschikken over een Watervergunning. Deze moet bij het Hoogheemraadschap worden aangevraagd.

Brandveilig gebruik (artikel 2.1, lid 1, onder d artikel 2.13 Wabo)

Het brandveilig gebruik dient te voldoen aan de Hoofdstukken 6 en 7 van het Bouwbesluit 2012.

Bijlage III Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten behoren bij het besluit met zaaknummer O-15-0210:

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 (bijvoorbeeld Grondbank) 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.

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 bedoeld 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.

- 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.