

Omgevingsvergunning

Zaaknummer: O-14-0298

Burgemeester en wethouders hebben op 18 juli 2014 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Arcus Projectontwikkeling BV
Grenadierweg 13
4338 PG Middelburg

De aanvraag is ingediend voor het realiseren van chalets op het Duynpark op het perceel Voorweg, naast nummer 5a, 1759 NX in Callantsoog, kadastraal bekend gemeente Callantsoog, sectie C, nummer 769.

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.

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 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 omgevingsvergunning, ingekomen 18 juli 2014;

02. Tekening situatie BT00, ingekomen 22 oktober 2014;

03. Tekening bestek BT01, ingekomen 22 oktober 2014;

04. Detailboek BT03, ingekomen 22 oktober 2014;

05. Tekening gevels BT04, ingekomen 22 oktober 2014;

06. Tekening gevels BT05, ingekomen 22 oktober 2014;

07. Bouwbesluitoverzicht, ingekomen 22 oktober 2014;

08. Bouwbesluitberekeningen, ingekomen 27 oktober 2014;

- 09. Ruimtelijke onderbouwing, ingekomen 12 maart 2015;
- 10. Constructieberekening, ingekomen 12 maart 2015;
- 11. Bodem onderzoek Sigma, ingekomen 12 maart 2015;
- 12. Rc-berekening laag dak, ingekomen 9 januari 2015;
- 13. Rc-berekening hoog dak, ingekomen 9 januari 2015;
- 14. Rc-berekening beganegrondvloer, ingekomen 9 januari 2015;
- 15. EPC-berekening, ingekomen 9 januari 2015;
- 16. Bodemonderzoek, ingekomen 24 januari 2015;
- 17. Situatietekening parkeren, ingekomen 12 maart 2015
- 18. Riolering blad 01, ingekomen 12 maart 2015;
- 19. Riolering blad 02, ingekomen 12 maart 2015;
- 20. Riolering blad 03, ingekomen 12 maart 2015;
- 21. Luchtfoto parkeren, ingekomen 12 maart 2015;
- 22. Nota van beantwoording 3.1.1 Bro overleg;
- 23. Nota beantwoording zienswijzen, vastgesteld door het college op 23 juni 2015;
- 24. Tekening gevelaanzichten, ingekomen 19 juni 2015.

Tuitjenhorn, 7 juli 2015

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature] de gemeente Schagen

Teamleider, 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-14-0298 liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Algemeen

Aanvraag

Een aanvraag is ingediend voor het realiseren van chalets op het Duynpark.

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

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.

Reacties vooroverlegpartners

Naar aanleiding van de aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft met enkele wettelijke overleginstanties vooroverleg plaats gevonden. Van de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In bijlage 22. 'Nota van beantwoording 3.1.1 Bro overleg' leest u onze beantwoording.

Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° wordt afgeweken van het bestemmingsplan pas verleend kan worden nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen heeft met ingang van 4 april 2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Op 30 juni 2015 is door de gemeenteraad een definitieve Verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het plan.

Ter inzage legging

De aanvraag, de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen hebben met ingang van 4 april 2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend door mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] en Vereniging Sandepark. In bijlage 23. 'Nota van beantwoording zienswijzen' leest u onze beantwoording.

Volledigheid

Op 4 september 2014 bent u door ons in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag compleet te maken. U heeft op 20 november 2014, 9 januari en 12 maart 2015 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).

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.

Bestemmingsplan

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn gelegen in "Bestemmingsplan uitbreiding camping Callassande te Groote Keeten" en hebben hierin de bestemmingen "Recreatie – Verblifsrecreatie", "Groen" en "Water". Het gevraagde plan voldoet niet aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan. 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 1 april 2015 is uw aanvraag welstandelijk beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). 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, mits de verdiepingsopbouw wordt uitgevoerd in een terughoudende kleur om de inpassing in het landschap te verbeteren. In de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning hebben wij de verplichting opgenomen om uiterlijk 3 weken voor de start van de bouw een kleurmonsters voor de te realiseren chalets aan te leveren, welke wij ter goedkeuring kunnen voorleggen aan de commissie.

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 kunnen wij doen met gebruik van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° (Wabo). Onze overwegingen hiervoor worden hieronder nader gemotiveerd:

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan, voor wat betreft de hoogte van 33 chalets (de overige chalets passen binnen het bestemmingsplan en zijn vergunningsvrij te realiseren) en het gebruik van een deel van de gronden met een bestemming 'Groen' en 'Water' voor verblifsrecreatie.

Concreet is het gevraagde plan in strijd met artikel 4.2, onder b.3 van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat de bouwhoogte van chalets niet meer mag bedragen dan 3,5 meter. Het gevraagde plan heeft betrekking op het realiseren van 33 chalets met een bouwhoogte van 5,1 meter en is daarmee in strijd met de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Eveneens is het gevraagde in strijd met artikel 3.1 van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat de voor "Groen" aangewezen gronden bestemd zijn voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, waterlopen en waterpartijen. Met het gevraagde plan wordt een deel van de gronden welke gebruikt worden voor verblijfsrecreatie gerealiseerd in de bestemming "Groen" en is daarmee in strijd met de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Eveneens is het gevraagde in strijd met artikel 5.1 van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat de voor "Water" aangewezen gronden bestemd zijn voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder dammen, duikers, bruggen en steigers. Met het gevraagde plan wordt een deel van de gronden welke gebruikt worden voor verblijfsrecreatie gerealiseerd in de bestemming "Water" en is daarmee in strijd met de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Afwijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a, onder 3° Wabo

Het college is op grond van artikel 2.12 lid 1, aanhef en 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 09. Ruimtelijke onderbouwing, ingekomen 12 maart 2015, behorende bij dit besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. Met de goede ruimtelijke onderbouwing wordt voldoende aannemelijk gemaakt dat het gevraagde plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage II Voorschriften

De volgende voorschriften hebben wij aan de omgevingsvergunning met zaaknummer O-14-0298 verbonden:

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

- 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 roo lijnen en/ of de bebouwingsgrenzen aangegeven;
 - b. het peil aangegeven.
- Tenminste één dag voordat gestart wordt met de werkzaamheden dient u dit bij Toezicht en Handhaving te melden. Zij zijn te bereiken via telefoonnummer (0224) 210 400 of via toezicht@schagen.nl.
- De kleuren van de gevels dienen uitgevoerd te worden conform tekening gevelaanzichten welke als bijlage 24. bij de omgevingsvergunning is toegevoegd.
- De aanvrager dient een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem volgens NEN 5740 uit te voeren. Dit rapport dient u na de sloop van het bestaande bouwwerk uit te voeren en 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.

Bijlage III Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten behoren bij het besluit met zaaknummer O-14-0298:

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 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.
- 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 sloofafval 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 sloofafval 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 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.
- 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.