

Omgevingsvergunning

Zaaknummer: O-16-0175

Burgemeester en wethouders hebben op 19 mei 2016 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Henselmans Ontwikkeling III B.V.
Oostelijke Randweg 8
1723 LH Noord-Scharwoude

De aanvraag is ingediend voor het oprichten van zeven woningen op het perceel Dorpsweg 28, 1759 GH in Callantsoog, kadastraal bekend gemeente Callantsoog, sectie D, nummer 808.

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 en voorwaarden;

bijlage III Aandachtspunten;

01. aanvraagformulier, ingekomen 19 mei 2016;

02. ruimtelijke onderbouwing, ingekomen 13 februari 2017;

03. tekening met nummer HeCa d0001, ingekomen 6 februari 2017;

04. tekening met nummer HeCa d0002, ingekomen 26 juli 2016;

05. tekening met nummer HeCa d0003, ingekomen 26 juli 2016;

06. tekening met nummer HeCa d0004, ingekomen 30 augustus 2016;

07. tekening met nummer HeCa d0005, ingekomen 19 mei 2016;

08. tekening met nummer HeCa d0006, ingekomen 19 mei 2016;

09. detailtekeningenboekje met nummer HeCa d0007, ingekomen 19 mei 2016;

10. detailtekeningenboekje met nummer HeCa d0008, ingekomen 19 mei 2016;

11. bouwbesluittoets met nummer HeCa d0009, ingekomen 19 mei 2016;
12. bouwbesluitberekeningen, ingekomen 19 mei 2016;
13. rapport geluidwering gevels, ingekomen 30 augustus 2016;
14. rapport stikstofdepositie, ingekomen 13 september 2016;
15. verkennend bodemonderzoek, ingekomen 13 september 2016;
16. bezonningsstudie, ingekomen 6 februari 2017;
17. nota beantwoording zienswijzen.

Nog in te dienen documenten

Voor start van de werkzaamheden moet de vergunninghouder onderstaande gegevens en bescheiden indienen. 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
 - a. belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit);
 - b. 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.
- Uiterlijk **drie weken** voor start van de werkzaamheden de gegevens en bescheiden 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;
- Een aanvullend onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem. Het rapport met de bevindingen van het aanvullende onderzoek legt u ter goedkeuring aan ons voor. Voordat mag worden begonnen met de werkzaamheden moet het rapport door ons zijn goedgekeurd.

- Een inrichtings- en rioleringsplan van het terrein. Voordat mag worden begonnen met de werkzaamheden moet dit plan door ons zijn goedgekeurd.

Schagen, 7 maart 2017,



gemeente Schagen

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 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-16-0175 liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Algemeen

Aanvraag

Een aanvraag is ingediend voor het oprichten van zeven woningen.

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 bekendmaking van de aanvraag is op 24 mei 2016 gepubliceerd op de website www.overheid.nl.

De bekendmaking van 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.

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.

Op 3 januari 2013 heeft de gemeenteraad categorieën gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Bor is vereist. De gemeenteraad heeft besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist in het geval het gaat om een project welke in overeenstemming is met de reikwijdte van vastgestelde (structuur)visies en beleidsnotities. Het gaat om projecten waarover de raad eerder beleid heeft vastgesteld, zoals bijvoorbeeld structuurvisies, stedenbouwkundige visies of randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisies of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader en afwijkmogelijkheden bestemmingsplannen.

Het gevraagde bouwplan is passend binnen de Woonvisie van de gemeente Schagen en opgenomen in het Kwalitatief regionaal woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland. Om deze reden is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Volledigheid

Op 29 juni 2016 bent u door ons in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag compleet te maken. U heeft op 13 september 2016 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 ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben met ingang van 25 november 2016 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding om de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing aan te passen.

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, BM2178 van 13 mei 2016, blijkt dat de grond aanvullend moet worden onderzocht. De noodzaak tot indienen van het aanvullende onderzoek is genoemd in onder het kopje "nog in te dienen documenten"

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, ligt in de bestemmingsplannen "Callantsoog Dorpsplein - Dorpsweg e.o. 1990" en "Callantsoog Dorpsplein - Dorpsweg e.o. 1990, eerste herziening en aanvulling 1996". Laatstgenoemd bestemmingsplan heeft betrekking op het (grootste) bijgebouw op het achtererf van het perceel. Voor de rest van het perceel vigeert het bestemmingsplan "Callantsoog Dorpsplein - Dorpsweg e.o. 1990".

Binnen het bestemmingsplan "Callantsoog Dorpsplein - Dorpsweg e.o. 1990" heeft het perceel de bestemmingen 'Eengezinshuizen en bijbehorende tuinen en erven' en 'Winkels en bijbehorende tuinen en erven'.

De voor 'Eengezinshuizen en bijbehorende tuinen en erven' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met bij de woonfunctie behorende bouwwerken en tuinen en erven. Binnen deze bestemming mag ten hoogste één woning per bouwvlak worden gebouwd.

De voor 'Winkels en bijbehorende tuinen en erven' aangewezen gronden zijn bestemd voor winkels met de daarbij behorende bouwwerken, tuinen en erven.

Binnen het bestemmingsplan "Callantsoog Dorpsplein - Dorpsweg e.o. 1990, eerste herziening en aanvulling 1996" heeft het perceel de bestemming 'Horecabedrijven en bijbehorende tuinen en erven' met de aanduiding 'harde horeca toegestaan'.

De voor 'Horecabedrijven en bijbehorende tuinen en erven' aangewezen gronden zijn bestemd voor zachte horecabedrijven, woningen en bovenwoningen. Door middel van de aanduiding zijn tevens harde horecagelegenheden toegestaan. Het onderscheid tussen zachte en harde horeca dat in dit bestemmingsplan wordt gemaakt heeft te maken met de rol van het gebruik van alcoholhoudende drank voor het horecabedrijf. Voor zachte horeca blijft het gebruik van alcoholhoudende drank ondergeschikt aan het nuttigen van etenswaren, terwijl bij harde horeca het gebruik van alcoholhoudende drank een belangrijke plaats inneemt, of waar de activiteiten voornamelijk plaatsvinden in de avond- en nachtperiode.

Uw bouwplan past niet binnen de bij deze bestemmingen behorende planregels. Het realiseren van 7 woningen is op grond van het bestemmingsplan "Callantsoog Dorpsplein - Dorpsweg e.o. 1990" niet toegestaan. De voorgestane ontwikkeling voorziet in het bouwen van woningen buiten het huidige bouwvlak. Daarnaast is bepaald dat ter plaatse maximaal 1 woning per bouwvlak mag worden opgericht. De realisatie van meer dan één woning is op grond van dit bestemmingsplan dus niet toegestaan.

Binnen het bestemmingsplan "Callantsoog Dorpsplein - Dorpsweg e.o. 1990, eerste herziening en aanvulling 1996" zijn woningen en bovenwoningen toegestaan, mits binnen het bouwvlak. Een maximum aantal woningen is niet bepaald. De strijdigheid van de voorgestane ontwikkeling heeft betrekking op het bouwen buiten het bouwvlak.

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 25 mei 2016 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

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 02 behorende bij dit besluit betreft een goede ruimtelijke onderbouwing. Wij hebben deze onderbouwing beoordeeld en geconcludeerd dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Schaduwhinder

Uit het overlegde schaduwonderzoek, dat als bijlage 16 onderdeel uitmaakt van de vergunning, blijkt dat er enige schaduwwerking op de belendende percelen te verwachten valt in de maanden maart en september. Deze schaduwwerking is echter van dien aard dat het woon- en leefklimaat van deze percelen niet dusdanig wordt aangetast dat sprake is van een situatie die leidt tot een onacceptabel woon- en leefklimaat op de percelen of in de aanpalende woningen.

Bijlage II Voorschriften en voorwaarden

De volgende voorschriften hebben wij aan de omgevingsvergunning met zaaknummer O-16-0175 verbonden:

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

- De nog in te dienen stukken, genoemd onder het kopje "Nog in te dienen documenten" (pagina 2) zijn voorwaarden voor het gebruik maken van de vergunning.
- De rooilijnen (bebouwingsgrenzen) en het peil dient u met Toezicht en Handhaving van onze gemeente uit te voeren. Zij zijn te bereiken via telefoonnummer (0224) 210 400 of via toezicht@schagen.nl.
- 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 ter goedkeuring 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 [REDACTED] van de afdeling Openbaar Gebied. De heer [REDACTED] is te bereiken via (0224) 210 400.
- De aanvrager dient zorg te dragen voor voldoende bescherming van de straat ter hoogte van de bouwactiviteiten door middel van rijplaten om het straatwerk te ontlasten, zowel de weg als de stoep.

Bijlage III Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten behoren bij het besluit met zaaknummer O-16-0175:

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 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.