



Datum 16 februari 2023
Ons kenmerk O-22-0404
Contact de heer 
Onderwerp omgevingsvergunning
Bijlagen diversen
Afschrift 

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

Geachte heer ,

Op 21 juli 2022 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan voor het oprichten van twee appartementencomplexen op het perceel Grasland 2 t/m 56 (even) in 't Zand, kadastraal bekend gemeente Zijpe, sectie A, nummer 2581. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer O-22-0404. Wij hebben besloten een ontwerpbesluit ter inzage te leggen.

Voor de realisering van het project heeft u de volgende activiteit aangevraagd:

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

Wij hebben, op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo, de volgende activiteit toegevoegd:

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

Besluit

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verlenen wij u de omgevingsvergunning voor het oprichten van twee appartementencomplexen op het perceel Grasland 2 t/m 56 (even) in 't Zand. De omgevingsvergunning wordt verleend 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).

De overwegingen om de omgevingsvergunning te verlenen 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.



Publicatie besluit

De bekendmaking van het besluit publiceren wij op de website www.overheid.nl.

Tegen het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning kan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd gedurende zes weken beroep bij de Rechtbank Noord-Holland 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.

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 21 juli 2022;
2. tekeningenset, ingekomen 7 september 2022;
3. principedetails, ingekomen 21 juli 2022;
4. MPG-berekening, ingekomen 7 september 2022;
5. Beng berekening, ingekomen 7 september 2022;
6. Bouwbesluittoetsing, ingekomen 7 september 2022;
7. Bodemonderzoek 't Zand Noord, ingekomen 7 september 2022;
8. Palenplan fundering en beganegrond blok A, blad B-C1-1a, ingekomen 7 december 2022;
9. Palenplan fundering en beganegrond blok A, blad B-C1-1b, ingekomen 9 december 2022;
10. Palenplan fundering en beganegrond blok B, blad B-C1-2a, ingekomen 7 december 2022;
11. Palenplan fundering en beganegrond blok B, blad B-C1-2b, ingekomen 9 december 2022;
12. overzicht constructie + details blok A+B, blad B-C2, ingekomen 5 december 2022;
13. wapeningsdetails, ingekomen 5 december 2022;
14. sondering, ingekomen 5 december 2022;
15. constructieve berekening, ingekomen 5 december 2022;
16. ruimtelijke onderbouwing 15-12-2022, ingekomen 16 december 2022;
17. Aerius berekening 2022 met memo, ingekomen 16 december 2022;
18. Aerius berekening 2022 exploitatiefase, ingekomen 16 december 2022;
19. Aerius berekening 2022, ingekomen 16 december 2022;
20. programma van eisen Landbodems, Kwadrant 4, 't Zand d.d. 8-12-2022, ingekomen 16 december 2022.

Heeft u vragen?

Neemt u dan contact op via [REDACTED] Houd het zaaknummer bij de hand, zodat ik u sneller kan helpen.

Schagen, 16 februari 2023

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

de heer [REDACTED]
Casemanager FL, taakveld Bouwzaken en Procedures

Deze brief is digitaal ondertekend.

Beroep instellen

Tegen dit besluit kan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd gedurende zes weken beroep 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.

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 binnen de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de Rechtbank Noord-Holland.

Bijlage I Overwegingen

Aan het besluit met zaaknummer O-22-0404 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.

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 Wabo 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. Het aangevraagde bouwplan past binnen de aangewezen categorieën van gevallen. Een dergelijke verklaring is dan ook niet vereist.

Volledigheid

Op 9 augustus 2022 bent u door ons in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag compleet te maken. U heeft op 16 december 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).

Verlengen

Op 19 september 2022 hebben wij de beslistermijn op uw aanvraag verlengd. Dit besluit is op 21 september 2022 gepubliceerd op www.overheid.nl. Dit alles is op basis van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo.

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken hebben met ingang van 29 december 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Publicatie

De bekendmaking van de aanvraag is op 27 juli 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 "'t Zand - Noord, fase 2" en heeft de enkelbestemming "Wonen" met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1". Met de wijzigingsbevoegdheid kan het plan gewijzigd worden ten behoeve van de bouw van een woongebouw, mits er aan een aantal criteria wordt voldaan.

De aanvraag past niet binnen de bij de enkelbestemming "Wonen" behorende planregels en de planregels van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'. Concreet is het gevraagde in strijd met:

- Artikel 6.1, onder a waarin is bepaald dat de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd zijn voor woningen, in de vorm van een woonhuis. De te bouwen appartementencomplexen worden echter gebouwd als woongebouw met 4 bouwlagen.
- Artikel 6.2.2, lid b waarin is bepaald dat de bouwhoogte van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 12 m. De appartementencomplexen worden echter 12,72 m hoog.
- Artikel 6.2.2, lid d waarin is bepaald dat de afstand van de naar de weg gekeerde gevel tot de voorste perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 3 m. De te bouwen appartementencomplexen komen echter op een afstand van 2 meter van de voorste perceelsgrens.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van woningen in de vorm van een woongebouw ter plaatse van de aanduiding 'wetgeving zone - wijzigingsgebied', mits:

1. het totale aantal woningen in het plangebied van dit bestemmingsplan niet meer dan 228 bedraagt;
2. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten en de structuur van het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van de toelichting;
3. het bebouwingspercentage ter plaatse van elk aanduidingsvlak 'wetgeving zone - wijzigingsgebied' maximaal 50 % bedraagt;
4. de afstand van het woongebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1 m bedraagt;

5. de afstand van het woongebouw tot de voorste perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt;
6. de bouwhoogte van het woongebouw niet meer dan 12 m bedraagt;
7. de goothoogte van bijgebouwen niet meer dan 3 m bedraagt;
8. de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer dan 6 m bedraagt;
9. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 50 m² bedraagt en niet meer dan 50% van het achtererfgebied bedraagt;
10. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen niet meer bedraagt dan de toegestane bouwhoogte als bepaald in het Besluit omgevingsrecht (Bor);
11. de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer dan 6 m bedraagt;
12. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m bedraagt.

Het bouwplan voldoet niet aan deze voorwaarden voor wat betreft:

- artikel 6.6.1, onder 5 waarin is bepaald dat de afstand van het woongebouw tot de voorste perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt. De te bouwen appartementencomplexen komen echter op een afstand van 2 meter van de voorste perceelsgrens.
- artikel 6.6.1, onder 6 waarin is bepaald dat de bouwhoogte van het woongebouw niet meer dan 12 m bedraagt. De te bouwen appartementencomplexen hebben echter een bouwhoogte van 12,72 meter.

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".

Waarde - Archeologie 1

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is van kracht in het projectgebied ter bescherming van de archeologische waarden. Gebouwen mogen enkel worden gebouwd als er is aangetoond dat de archeologische waarde niet worden geschaad.

Archeologie West-Friesland heeft hiervoor een archeologisch rapport opgesteld. Het bouwplan betreft het bouwen van twee appartementencomplexen in uitbreidingsplan 't Zand Noord. De structuren worden elk circa 340 m². In totaal beslaat de ingreep circa 680 m². De structuren worden gefundeerd op een onderheide constructie met funderingsbalken en een geïsoleerde kanaalplaatvloer.

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Schagen ligt het oostelijk gelegen appartementencomplex ter hoogte van een zone met zeer hoge verwachting voor de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd (historische linten). Hier is een archeologische vrijstellingsgrens van 500 m² aan verbonden. Het westelijk gelegen appartementencomplex ligt ter hoogte van een zone met een hoge archeologische waarde voor de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Hier is een archeologische vrijstellingsgrens van 100 m² aan verbonden.

Op basis van de geplande nieuwbouw en de hoge archeologische waarde is ter hoogte van het geplande westelijk appartementencomplex een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist. Dit archeologisch onderzoek dient te bestaan uit een vlakdekkende archeologische opgraving (conform protocol BRL SIKB 4004) voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Als leidraad voor de opgraving dient een Programma van Eisen (BRL SIKB 4001) te worden opgesteld dat vervolgens aan het bevoegd gezag ter goedkeuring wordt voorgelegd.

Na het opgraven van de archeologische waarden kan de voorgenomen ingreep worden vrijgegeven met betrekking tot het aspect archeologie.

Op 16 december 2022 is het hiervoor genoemde Programma van Eisen (PvE) ingediend. Indien gehoor wordt gegeven aan het PvE en het daarin opgenomen stappenplan vormen de archeologische aspecten geen belemmering voor uitvoering van het bouwplan. Het PvE wordt als voorwaarde bij deze vergunning opgenomen.

Welstand

Wij hebben uw aanvraag ambtelijk getoetst aan de welstandscriteria zoals genoemd in de welstandsnota van de gemeente Schagen. Uw aanvraag voldoet aan deze welstandscriteria en voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand.

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

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 college is op grond van artikel 2.12, lid 1, 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 een goed woon- en leefklimaat. Het besluit is gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en zijn wij bereid medewerking te verlenen aan het gevraagde plan.

Daarbij merken wij tevens op dat het plan nagenoeg voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan om woongebouwen toe te staan. De afwijkingen met betrekking tot de bouwhoogte en de afstand tot de voorste perceelsgrens zijn marginaal en stedenbouwkundig acceptabel. De impact op de omgeving van deze wijzigingen is nihil en daarom ruimtelijk akkoord. De belangen van eventuele omwonenden worden niet geschaad.

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.
- 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 heer [REDACTED] van de afdeling Openbaar Gebied voor een aansluiting op het gemeentelijk riool. De heer [REDACTED] is te bereiken via (0224) 210 400.
- **U dient het archeologische onderzoek uit te voeren zoals beschreven staat in het aangeleverde 'Programma van Eisen Landbodems Kwadrant 4, 't Zand' d.d. 8 december 2022. De vergunning wordt verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het PvE wordt opgevolgd.**

Bijlage III Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten behoren bij het besluit met zaaknummer O-22-0404:

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.