

Omgevingsvergunning

Zaaknummer: O-17-0105

Burgemeester en wethouders hebben op 10 maart 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Dura Vermeer Bouw Midden West BV
Sparneweg 31
2142 EN Cruquius

De aanvraag is ingediend voor het realiseren van 20 eengezinswoningen met bijbehorende bouwwerken en maximaal 2 woningen op een vrije kavel met bijbehorende bouwwerken op het perceel Ketelduinweg 5, 1755 ND in Petten, kadastraal bekend gemeente Petten, sectie B, nummers 441, 813 en 913.

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

In afwijking van de normale inwerkingtreding treedt deze omgevingsvergunning terstond na deze bekendmaking in werking. Dit doen wij op basis van artikel 6.2 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 schort dit besluit niet op. Dit besluit treedt dus gewoon in werking.

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;

1. aanvraagformulier, ingekomen 10 maart 2017;
2. tekening B-01, situatietekening, ingekomen 10 maart 2017;
3. tekening B-110, plattegronden blok 1 en 6, ingekomen 10 maart 2017;
4. tekening B-120, plattegrond blok 2, ingekomen 10 maart 2017;
5. tekening B-130, plattegrond blok 3, ingekomen 10 maart 2017;
6. tekening B-140, tekening blok 4, ingekomen 10 maart 2017;

7. tekening B-150, tekening blok 5, ingekomen 10 maart 2017;
8. tekening O-800, O-801, O-802, O-830, O-831, O-832 en O-833, aanzichten opties, ingekomen 10 maart 2017;
9. tekening O-867, plattegrond optie garage, ingekomen 10 maart 2017;
10. tekeningen V-010, V-020 en V-030, tekeningen houten berging, ingekomen 10 maart 2017;
11. tekeningen O-800 tm O-827, plattegronden opties twee onder een kapwoningen, ingekomen 10 maart 2017;
12. tekeningen O-850 tm O-867, plattegronden opties rijwoningen, ingekomen 10 maart 2017;
13. detailtekeningen, ingekomen 10 maart 2017;
14. bouwbesluitberekeningen, ingekomen 10 maart 2017;
15. ruimtelijke onderbouwing, ingekomen 10 maart 2017;
16. watertoets HHNK, ingekomen 10 maart 2017;
17. akoestisch onderzoek, ingekomen 10 maart 2017;
18. verkennend bodemonderzoek, ingekomen 23 maart 2017;
19. natuuronderzoek, ingekomen 10 maart 2017;
20. aanvulling natuur, ingekomen 18 april 2017;
21. projectplan ontheffing Flora en faunawet, ingekomen 10 maart 2017;
22. constructieve uitgangspunten, ingekomen 10 maart 2017.

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;

Schagen, 20 juni 2017.



en wethouders van de gemeente Schagen

casemanager Bouwzaken, 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 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-17-0105 liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Algemeen

Aanvraag

Een aanvraag is ingediend voor het realiseren van 20 eengezinswoningen met bijbehorende bouwwerken en maximaal 2 woningen op een vrije kavel met bijbehorende bouwwerken.

Voor de realisering van het project is de volgende activiteiten aangevraagd:

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

Aan het project is van rechtswege de volgende activiteiten toegevoegd:

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

Publicatie

De bekendmaking van de aanvraag is op 20 maart 2017 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 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. De gemeenteraad heeft in dat besluit onder categorie A besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist voor projecten die in overeenstemming zijn met de reikwijdte van vastgestelde (structuur)visies en beleidsnotities. In dit geval betreft het een project dat is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma en is opgenomen in het Regioanaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland en passend is binnen de 28 oktober 2014 vastgestelde Lokale Woonvisie 2014 t/m 2018.

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 ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben met ingang van 1 mei 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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

Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening Schagen 2017

De rookmelders dienen conform NEN 2555 uitgevoerd te worden. De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van de woningen dient tenminste 60 minuten te bedragen.

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 2017.

Bodem

Ingevolge artikel 2.4.1 van de Bouwverordening Schagen 2017 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 het actualiserend bodemonderzoek 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 het bestemmingsplan "Petten 1968" en heeft de bestemmingen "Bebouwing met eengezinshuizen", "Erven en tuinen", "Handel en nijverheid", "openbaar groen" en "Garagebedrijf". Het bouwplan past niet binnen de bij deze bestemmingen behorende planregels. Op bladzijde 3 van de ruimtelijke onderbouwing zijn de strijdigheden omschreven.

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 15 maart 2017 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

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).

Op grond van artikel 19d, lid 1 van de Natuurbeschermingswet (Nb-wet) is een vergunning vereist voor het uitvoeren van projecten of andere handelingen die de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, zodanige projecten of andere handelingen zijn in ieder geval projecten of handelingen die de natuurlijke kenmerken van het desbetreffende gebied kunnen aantasten. Indien de wijziging en/of uitbreiding wel leidt tot een toename van effecten, dient de wijziging en/of uitbreiding passend te worden beoordeeld als bedoeld in artikel 19f Nb-wet. Voor zover het om effecten vanwege stikstofdepositie gaat, wordt gebruik gemaakt van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) als bedoeld in artikel 19kg Nb-wet. Op 12 december 2016 is conform artikel 19d, lid 1 van de Nb-wet een vergunning verleend voor het betreffende perceel.

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen is sprake van een goede ruimtelijke ordening en zijn wij bereid medewerking te verlenen aan de gevraagde ontwikkeling.

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 enkele nieuwe inritten. 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.

Bijlage II Voorschriften en voorwaarden

De volgende voorschriften hebben wij aan de omgevingsvergunning met zaaknummer O-17-0105 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.

Bijlage III Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten behoren bij het besluit met zaaknummer O-17-0105:

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.

Aandachtspunten uit de Bouwverordening Schagen 2017 en het Bouwbesluit 2012

- U bent verplicht te bouwen volgens de bepalingen uit de Bouwverordening Schagen 2017 gemeente Schagen 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. 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 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.
- Mochten tijdens de bouwactiviteiten toch nog archeologische sporen worden gevonden is uitvoerder van de werkzaamheden wettelijk verplicht om hiervan direct melding te doen bij het bevoegd gezag, conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg.
- De rookmelders dienen conform NEN 2555 uitgevoerd te worden.
- De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag tussen de woningen dient tenminste 60 minuten te bedragen.