

De heer [REDACTED]
Lutjewallerweg 6
1741 ND SCHAGEN

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

 Gemeente Schagen

KVK 56838328

Bank NL72BNGH0285156748

BIC-code BNGHNL2G

Datum 11 september 2018
Ons kenmerk O-18-0137
Contact de heer [REDACTED]
Onderwerp omgevingsvergunning
Bijlagen diversen
Afschrift -

Geachte heer [REDACTED]

Op 13 maart 2018 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan voor het vervangen van een woning met schuur op het perceel Lutjewallerweg 6, 1741 ND in Schagen, kadastraal bekend gemeente Schagen, sectie K, nummer 167. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer O-18-0137.

Voor de realisering van het project heeft u de volgende activiteit(en) 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).

Besluit

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning voor het vervangen van een woning met schuur. De omgevingsvergunning wordt verleend de activiteit(en):

- 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.

Ter inzage en publicatie

Uw aanvraag en het besluit met bijbehorende stukken liggen voor een periode van zes weken ter inzage. De bekendmaking van het besluit publiceren wij op de website www.overheid.nl. Belanghebbende die een zienswijze hebben ingediend of om bepaalde redenen dit niet hebben kunnen doen, kunnen binnen deze zes weken beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Holland.

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 nota.

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 13 maart 2018;
2. situatie nieuwbouw, ingekomen 18 april 2018;
3. situatie slopen, ingekomen 18 april 2018;
4. ontwerp tekening woning, ingekomen 19 juni 2018;
5. ontwerp schuur, ingekomen 19 juni 2018;
6. constructie tekening, ingekomen 18 april 2018;
7. bouwfysische berekeningen, ingekomen 19 april 2018;
8. milieuprestatieberekening, ingekomen 19 april 2018;
9. ruimtelijke onderbouwing, ingekomen 9 mei 2018;
10. akoestisch onderzoek, ingekomen 13 maart 2018;
11. verkennend bodemonderzoek, ingekomen 13 maart 2018;
12. watertoets, ingekomen 13 maart 2018;
13. natuurtoets, ingekomen 13 maart 2018;
14. beeldkwaliteitsplan, ingekomen 9 mei 2018;
15. constructie tekening woning, ingekomen 13 maart 2018.

Heeft u vragen?

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

Schagen, 11 september 2018.

Met vriendelijke groet,

[redacted] meester en wethouders van de gemeente Schagen

de heer [redacted]
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-18-0137 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 bouwplan valt binnen de aangewezen categorieën gevallen die door de gemeenteraad zijn aangewezen.

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 ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken hebben met ingang van 18 juli 2018 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Publicatie

De bekendmaking van de aanvraag is op 19 maart 2018 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. Volgens het advies van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord zijn de resultaten van het aangeleverde en gedateerde bodemonderzoek onvoldoende om de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem te kunnen beoordelen. Om aan te kunnen tonen of de grond

geschikt is voor het voorgestane gebruik dient nog een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Dit is al een voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, ligt in de bestemmingsplannen "Parkeren" en "Landelijk gebied Harenkarspel" en heeft de enkelbestemming "Agrarisch met waarden", "Wonen, en dubbelbestemmingen "Waarde - Aardkundig waardevol gebied", "Waarde - Archeologie - 3" en "Waterstaat - Waterkering".

Bestemming "Wonen"

De aanvraag past niet binnen de bij deze bestemming behorende planregels. Concreet is het gevraagde in strijd met:

- artikel 18.2.2, onder a waarin is bepaald dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd. Het bijgebouw wordt voor de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- Artikel 18.2.2, onder b waarin is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing, met inbegrip van het hoofdgebouw, niet meer mag bedragen dan 300 m². De gezamenlijke oppervlakte van het bijgebouw en hoofdgebouw is zo'n 350 m².

Bestemming "Agrarisch met waarden"

De aanvraag past niet binnen de bij deze bestemming behorende planregels. Concreet is het gevraagde in strijd met de bestemmingsomschrijving van artikel 3.1 waarin is bepaald de gronden onder andere bestemd zijn voor de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. De gronden worden hier niet voor gebruikt. De schuur wordt voor een gedeelte van 70 m² in deze bestemming gebouwd en de woning wordt voor een gedeelte van 40 m² in deze bestemming gebouwd.

Bestemming "Waarde – aardkundig waardevol gebied"

De aanvraag past niet binnen de bij deze bestemming behorende planregels. Concreet is het gevraagde in strijd met artikel 22.2 waarin is bepaald dat op de gronden met deze bestemming buiten het bouwvlak geen bouwwerken mogen worden opgericht.

Bestemming "Waterstaat – waterkering"

De aanvraag past niet binnen de bij deze bestemming behorende planregels. Concreet is het gevraagde in strijd met:

- Artikel 28.2 onder a waarin is bepaald dat er enkel ten behoeve van de in artikel 28.1 van het bestemmingsplan genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd;
- Artikel 28.2 onder b waarin is bepaald dat ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend mag worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voorzover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

De bouw van de woning en de schuur is niet ten dienste van de bestemming en wordt tevens op een andere situatie dan de bestaande situatie gebouwd. Het bouwen is daarmee in strijd met de bestemming "Waterstaat – waterkering".

Afwijken

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 6 en 20 juni 2018 en 4 juli 2018 is uw aanvraag beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit Schagen. De commissie heeft het bouwplan niet akkoord bevonden. Met name het ontwerp van de woning en de situering van het bijgebouw staat ter discussie. Daarnaast heeft de commissie aangegeven akkoord te gaan met het bouwplan mits het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld.

Het college is bevoegd om gemotiveerd het advies van de commissie naast zich neer te leggen. In de collegevergadering van 10 juli 2018 is het beeldkwaliteitsplan, behorende bij het bouwplan, vastgesteld. Het vaststellen van dit beeldkwaliteitsplan kan gelijk gesteld worden als het naast zich neerleggen van het advies van de commissie.

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

Het bestemmingsplan maakt het alleen mogelijk om af te wijken voor de strijdigheden met de bestemmingen "Waarde – aardkundig waardevol gebied" en "Waterstaat – waterkering". Voor de overige strijdigheden uit de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch met waarden" biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheid om af te wijken. Daarnaast is het niet mogelijk om af te wijken met artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo voor de strijdigheden uit de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch met waarden".

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).

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.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft op 6 april 2018 aangegeven dat zij geen bezwaar heeft tegen de voorgenomen bouwwerkzaamheden. Aanvrager dient wel een watervergunning aan te vragen bij hun.

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 bodemonderzoek. Dat betekent dat eerst een vooronderzoek conform NEN 5725 moet worden uitgevoerd. Het bodemonderzoek zelf moet conform NEN 5740 worden uitgevoerd. Als uit het vooronderzoek blijkt dat er een redelijk vermoeden van asbestverontreiniging is moet er een asbestonderzoek volgens de NEN 5707 worden uitgevoerd. Het rapport met de bevindingen van het onderzoek legt u ter goedkeuring aan ons voor. Voordat mag worden begonnen met de werkzaamheden moet het rapport door ons zijn goedgekeurd.
- 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.

Bijlage III Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten behoren bij het besluit met zaaknummer O-18-0137:

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.
- In het burgerlijk wetboek (boek 5, titel4) 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 de 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.
- Tenminste twee werkdagen voordat u start met de werkzaamheden dient u Toezicht en Handhaving hiervan in kennis te stellen via toezicht@schagen.nl.
- 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 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.
- 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.