



GEMEENTE
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 19 december 2024
Kenmerk Z2023-00000989
Contact [REDACTED]
Onderwerp besluit op aanvraag omgevingsvergunning
Bijlagen diversen
Afschrift [REDACTED]

Geachte [REDACTED],

Op 17 april 2023 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan voor het oprichten van een woning en het aanleggen van een inrit op het perceel Snees 30, 1738 GA in Waarland, kadastraal bekend gemeente Harenkarspel, sectie H, nummer 1896, nummer 3491 gedeeltelijk en nummer 3117 gedeeltelijk. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z2023-00000989.

Op 23 november 2023 hebben wij besloten een ontwerp weigeringsbesluit ter inzage te leggen. Tegen dit ontwerp weigeringsbesluit heeft u op 8 januari 2024 een zienswijze ingediend. Uw zienswijze heeft er toe geleid dat wij in heroverweging en na een aanpassing van het plan alsnog hebben besloten om de omgevingsvergunning te verlenen.

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

- maken, hebben of veranderen van een uitweg (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo);
- 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) verlenen wij u de omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning en het aanleggen van een inrit op het perceel Veluweweg achter nummer 36a in Waarland voor de activiteiten:

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

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 aanslag.

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, ontvangen op 17 april 2023;

02 tekening gevels, plattegronden, doorsneden en situatie, ontvangen op 17 april 2023;

02a tekening situatie, ontvangen op 27 juni 2024;

03 Tekening Bouwbesluit, ontvangen op 17 april 2023;

04 Detail tekeningen, ontvangen op 17 april 2023;

05 Tekening technische plattegronden, ontvangen op 17 april 2023;

06 MPG berekening, ontvangen op 17 april 2023;

07 BENG berekening, ontvangen op 17 april 2023;

08 Bodemonderzoek, ontvangen op 17 april 2023;

09 Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 17 april 2023;

10 Statistische berekening, ontvangen op 24 mei 2023;

11 Tekening constructie fundering en vloer, ontvangen op 24 mei 2023;

12 Tekening constructie dak, ontvangen op 24 mei 2023;

13 nota van beantwoording zienswijzen.

Heeft u vragen?

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

Schagen, 19 december 2024.

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

[REDACTED]
casemanager FL, team Fysieke Leefomgeving

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.

Bij dit besluit loopt de beroepstermijn van 23 december 2024 gedurende zes weken. De stukken zijn digitaal in te zien via de website www.overheid.nl. 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 Z2023-00000989 liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

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 gevallen die binnen de beleidskaders van de gemeente vallen. De ontwikkeling past binnen de doelstelling van de omgevingsvisie, met het plan wordt invulling gegeven aan de grote behoefte aan woningen.

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 ontwerp weigeringsbesluit

Het ontwerp weigeringsbesluit met bijbehorende stukken is op 28 november 2023 gepubliceerd op de website www.overheid.nl. Vervolgens hebben het besluit en bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn door u zienswijzen ingediend. Uw zienswijzen hebben geleid tot een gewijzigd oordeel wat in deze overwegingen nader wordt gemotiveerd.

Ter inzage legging

De ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken zijn op 18 juli 2024 gepubliceerd op de website www.overheid.nl. Vervolgens hebben het besluit en bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn er zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn verwerkt in een nota van beantwoording zienswijzen die als document 13 deel uitmaakt van deze vergunning. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van de omgevingsvergunning.

Publicatie

De bekendmaking van de aanvraag om omgevingsvergunning is op 21 april 2023 gepubliceerd op de website www.overheid.nl.

De bekendmaking van het definitieve besluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning wordt ook door ons gepubliceerd op de website www.overheid.nl.

Conceptaanvraag en participatie

Op 7 oktober 2022 heeft het college positief gereageerd op een door DNS Planvorming B.V. ingediende conceptaanvraag voor de bouw van een woning waarvoor nu een aanvraag is ingediend. In deze reactie heeft het college aangegeven dat de brief een informeren karakter heeft en is bedoeld om indicatie te geven van de haalbaarheid van het project. Daarnaast is het aan de initiatiefnemer om te onderzoeken of er voldoende draagvlak is voor het voorgenomen plan (participatie) in de directe woonomgeving en dit terug te koppelen aan de gemeente.

Participatie heeft tot doel dat de omgeving vroeg bij een project betrokken wordt. Het vergroot het draagvlak en voorkomt vaak bezwaren in een later stadium. Participatie betekent: meningen inwinnen over het voorgenomen initiatief. De gemeente kan de uitkomst van de participatie betrekken bij de besluitvorming. Participatie betekent nadrukkelijk niet dat er overeenstemming moet zijn over het voorgenomen initiatief.

Door de aanvrager is overleg gevoerd met bewoners van vijf buurpercelen en op 31 augustus 2023 is het resultaat hiervan ingediend bij de gemeente. Uitkomst is dat er geen unaniem draagvlak voor het bouwplan is. Ten tijde van het participatie traject was de bebouwing op 1,4 meter van de perceelgrens met Veluweweg 32b gesitueerd (dit was oorspronkelijk 0,75 meter) terwijl de bewoners graag zouden zien dat de bebouwing verder van de perceelgrens wordt gesitueerd.

Het bouwplan is daarop aangepast en wordt nu op 3 meter van de perceelgrens met Veluweweg 32b gesitueerd. Na deze aanpassing van het bouwplan is er nog steeds geen unaniem draagvlak voor het bouwplan maar gelet op de afstand tot de perceelgrens in combinatie met de bouwhoogte van het bouwplan ontstaat er een situatie dat zich in het straat- en bebouwingsbeeld voegt en het woon- en leefklimaat van de naastgelegen woningen niet onevenredig beïnvloed. Participatie heeft in voldoende mate plaatsgevonden.

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 een nieuwe inrit. Voor deze activiteit is op grond van artikel 2.12 van de Algemene plaatselijke verordening Schagen 2023 en de Wabo een omgevingsvergunning vereist.

Conform artikel 2.12, lid 2 van de APV wordt de vergunning slechts geweigerd:

- a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- b. als de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. als door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
- d. als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Bij de beoordeling van de aanvraag blijkt dat de in de verordening genoemde weigeringsgronden, na aanpassing van het bouwplan, geen toepassing vinden.

Door het aanleggen van een inrit wordt het openbaar groen aangetast maar door het toepassen van grastegels is deze aantasting niet onaanvaardbaar. Aan beide zijden van de met grastegels ingerichte inrit blijft ook nog voldoende groen over waardoor het groene en levendige karakter van de nieuwe wijk, zoals vastgelegd in de anterieure overeenkomst met Bouwend Waarland, in voldoende mate is gewaarborgd.

De verkeersveiligheid wordt met de aanleg van de inrit op deze locatie niet aangetast. De automobilist op de inrit en het verkeer op de Snees hebben goed zicht op elkaar. Dit komt doordat de automobilist vanaf de inrit eerst over een stukje trottoir rijdt voordat hij/zij de weg oprijdt. Dit trottoir heeft een breedte van 1,80 meter, waardoor het zicht in beide richtingen prima is. Daarbij moet de automobilist vanaf de inrit voorrang verlenen aan het verkeer op de Snees. Dit wordt door middel van de aanleg van inritblokken gewaarborgd.

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 "Waarland" en heeft de enkelbestemming "Wonen - 3".

De aanvraag past niet binnen de bij de enkelbestemming "Wonen - 3" van het bestemmingsplan "Waarland" behorende planregels en is in strijd met het bestemmingsplan "Parkeren". Concreet is het gevraagde in strijd met:

- artikel 13.2.1 onder a van het bestemmingsplan "Waarland" waarin is bepaald dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. Op de geplande locatie voor de bouw van de nieuwe woning is geen bouwvlak aanwezig.

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".

Doordat het bouwplan is aangepast en op 3 meter van de perceelgrens met Veluweweg 32b wordt gesitueerd is de strijdigheid met artikel 3.1 van het bestemmingsplan "Parkeren", die wordt benoemd in het ontwerp weigeringsbesluit van 23 november 2023, niet meer aan de orde.

Welstand

Wij hebben uw aanvraag 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.

Conclusie

Gelet op de uitkomst van de bovenstaande toetsen is er geen reden om de omgevingsvergunning te weigeren.

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.
- 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 toezicht@schagen.nl. Zonder toestemming van Toezicht en Handhaving mag u niet beginnen met de werkzaamheden.
- **Heimethode:** U dient er rekening mee te houden, dat afhankelijk van de afstand tot en funderingswijze van de bestaande omliggende bebouwing en de structuur van de ondergrond, in plaats van de standaard funderingsmethode gekozen dient te worden voor een trillingsarme fundatiemethode.
- U dient ten minste 14 dagen voor start van de werkzaamheden én uiterlijk 3 weken na verzenddatum van deze vergunning contact op te nemen met rioleringenwater@schagen.nl voor een aansluiting op het gemeentelijk riool.
- De in het rood op tekening aangebrachte opmerkingen dient u bij de uitvoering in acht te nemen.
- U dient de beëindiging van de bouwwerkzaamheden, waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend, te melden bij Toezicht en Handhaving. Zij zijn te bereiken via toezicht@schagen.nl.

Inrit/Uitweg (artikel 2.2, lid 1, onder e Wabo)

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen

- De werkzaamheden dienen in overleg met de gemeente Schagen te worden uitgevoerd. U dient hiervoor voor aanvang van de werkzaamheden contact op te nemen met team ruimtelijke beheer, (0224) 210 400.
- Op de dag dat de werkzaamheden van start gaan dient u hier melding van te maken. Het melden van de werkzaamheden kan via toezicht@schagen.nl.

- Op de dag dat de werkzaamheden zijn beëindigd dient u hier melding van te maken. Gereed melden van de werkzaamheden kan via toezicht@schagen.nl.

Bijlage III Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten behoren bij het besluit met zaaknummer Z2023-00000989:

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. Hiervoor dient u een vergunning aan te vragen. U kunt uw aanvraag indienen via de link naar onze website: <https://www.schagen.nl/voorwerpen-op-aan-de-weg>. Zorg ervoor dat uw aanvraag minimaal 3 weken voor aanvang van de startdatum is gedaan. Voor vragen kunt u contact opnemen met team Vergunningen en bijzondere wetten via het algemene telefoonnummer van de gemeente Schagen (0224 210 400) of stuur een e-mail 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 het emailadres toezicht@schagen.nl. Zonder toestemming van Toezicht en Handhaving mag u niet beginnen met de werkzaamheden.
- 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.
- De verlening van deze vergunning laat rechten van derden onverlet.