

Omgevingsvergunning

Zaaknummer: O-17-0333

Burgemeester en wethouders hebben op 28 juli 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Coöperatie Oude Handbalvelden U.A.
Kerkstraat 57
1738 BJ Waarland

De aanvraag is ingediend voor het oprichten van acht woningen met bergingen op het perceel Lantmanstraat (voormalige handbalvelden) in Waarland, kadastraal bekend gemeente Harenkarspel, sectie H, nummer 2150.

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).
- kap (artikel 2.2, lid 1, sub g Wabo)

en hebben wij besloten de aanhoudingsplicht met toepassing van artikel 3.3, lid 3 Wabo te doorbreken.

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

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na afloop van de bezwarentermijn. Dit betekent dat u pas zes weken na bekendmaking van dit besluit mag beginnen met de werkzaamheden. Dit staat in artikel 6.1, lid 2 onder a. van de Wabo.

Als tijdens de termijn voor het indienen van een beroep schrift 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;

1. aanvraagformulier, ingekomen 28 juli 2017;
2. tekeningen 10, 11 en 12, ingekomen 4 september 2017;
3. details, ingekomen 28 juli 2017;
4. tekening kapvergunning, ingekomen 28 juli 2017;
5. rapportage bouwbesluittoetsing, ingekomen 28 juli 2017;
6. bijlagen bouwbesluittoetsing, ingekomen 28 juli 2017;

7. ruimtelijke onderbouwing, ingekomen 23 augustus 2017;
8. quick scan ecologie, ingekomen 28 juli 2017;
9. rapport bodemonderzoek, ingekomen 28 juli 2017;
10. veiligheidsplan, ingekomen 28 juli 2017;
11. constructieberekeningen, ingekomen 28 juli 2017;
12. constructietekeningen, ingekomen 28 juli 2017;
13. impressie, ingekomen 28 juli 2017;
14. voorlopig inrichtingsplan, ingekomen 30 augustus 2017.

Schagen, 23 oktober 2017.

Met vriendelijke groet,

 heester 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-17-0333 liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Algemeen

Aanvraag

Een aanvraag is ingediend voor het oprichten van acht woningen met bergingen.

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).
- kap (artikel 2.2, lid 1, sub g Wabo).

Hiermee zijn alle noodzakelijke activiteiten voor de uitvoering van het project aangevraagd.

Publicatie

De bekendmaking van de aanvraag is op 3 augustus 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.

Reacties vooroverlegpartners

Naar aanleiding van de aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft met enkele wettelijke overleginstanties vooroverleg plaats gevonden. Er zijn geen overlegreacties gegeven.

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 van 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 Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma

voor de Kop van Noord-Holland en passend is binnen de 28 oktober 2014 vastgestelde Lokale Woonsite 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 ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben met ingang van 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 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.

Volgens artikel 2.5.30, lid 1 van de Bouwverordening Schagen 2013 moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Afwijken Bouwverordening Schagen 2013

Artikel 2.5.30, lid 4 van de verordening geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om af te wijken van het bepaalde in artikel 2.5.30, eerste lid:

- voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven op welke wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte die het plan genereert. Op basis van die gegevens kan worden geconstateerd dat afgeweken kan worden op grond van artikel 2.5.30, lid 4 van de verordening.

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 verkennend 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 "Waarland" en heeft de bestemming "Woongebied - uit te werken". Daarnaast kent het gebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

Uw bouwplan past niet binnen de bij deze bestemming behorende planregels. Concreet is de gevraagde woning in strijd met artikel 16.1 waarin is bepaald dat voor 'Woongebied – uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg van een woongebied;
- b. water;
- c. groenvoorzieningen,

met de daarbij behorende:

- d. infrastructurele en additionele voorzieningen;
- e. bouwwerken;
- f. werken en werkzaamheden.

Het realiseren van het project past niet binnen de planregels van de bestemming "Wonen". Op grond van artikel 16.3 van de planregels mag alleen gebouwd worden in overeenstemming met een uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen. Er is geen uitwerkingsplan vastgesteld. 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".

Aanhouding

Op 30 juni 2017 is het bestemmingsplan "Parkeren" van de gemeente Schagen (identificatienummer NL.IMRO.0441.Facetplanparkeren-ON01) in ontwerp ter inzage gelegd. Het betreffende perceel waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft is hierin opgenomen. De voorgenomen activiteit is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Waarland" en het ontwerp bestemmingsplan "Parkeren". De aanhoudingsgrond (van artikel 3.3 Wabo) kan in dit geval worden doorbroken met toepassing van artikel 3.3, lid 3 Wabo.

Welstand

Op 2 augustus 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 dit bouwplan. Dit doen wij 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 de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bij dit besluit is een goede ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd. Wij hebben deze onderbouwing beoordeeld en geconcludeerd dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Kap (artikel 2.2, lid 1, onder g Wabo)

Het betreft hier een kapaanvraag voor 63 bomen ter hoogte van de Lantmanstraat te Waarland. Het betreffen veelal bomen die als bosplantsoen zijn aangeplant maar zijn uitgegroeid tot bomen. 26 stuks hiervan zijn kapvergunningsplichtig (hebben een stamdiameter van meer dan 15 cm op 100 cm hoogte boven maaiveld).

14 van de 26 kapvergunningsplichtige bomen hebben een stamdiameter van meer dan 20 cm. 5 van deze 14 hebben een stamdiameter van meer dan 40 cm.

De bomen staan in een groep om de voormalige handbalvelden.

Volgens artikel 4:11B van de APV zijn er weigeringsgronden voor het vellen van de aangevraagde bomen. Het gaat bij deze aanvraag om lid c (de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpschoon).

De omgevingsvergunning wordt verleend omdat de bomen niet duurzaam in stand te houden zijn in verband met de voorgenomen ontwikkelingen. De gemeente Schagen is akkoord gegaan met het inrichtingsplan voor woningbouw middels de op 12 juni 2017 door de Coöperatie en de gemeente Schagen ondertekende anterieure overeenkomst.

Om het verlies van de waarde die de bomen vertegenwoordigen te compenseren leggen we een herplantplicht op van 6 stuks *Fagus sylvatica* 'Dawyck' (met aanplantmaat 18-20) in lijn met de Lantmanstraat en 6 stuks *Acer platanoides* 'Crimson Sentry' in het gazon, met aanplantplant 16-18. De herplant dient binnen 1,5 jaar na kap plaats te vinden.

Bijlage II Voorschriften en voorwaarden

De volgende voorschriften hebben wij aan de omgevingsvergunning met zaaknummer O-17-0333 verbonden:

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

- 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.
- Ten minste 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.
- Ten minste 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.

Kap (artikel 2.2, lid 1, onder g Wabo)

De vergunning vervalt zodra daarvan gebruik is gemaakt, of in ieder geval drie jaar nadat zij onherroepelijk is geworden. Dit is niet anders als de vergunning meerdere bomen betreft en na het verstrijken van drie jaar slechts een gedeelte hiervan is geveld.

De rechtsopvolger van degene aan wie de verplichting tot herplant is opgelegd is verplicht op gelijke wijze daaraan te voldoen.

Het is verboden op grond van artikel 4:11 van de Algemene plaatselijke verordening Schagen een houtopstand die is geplant in het kader van een herplantplicht te vellen.

Bij het vellen moet u rekening houden met aanwezig broedsel.

Om het verlies van de waarde die de bomen vertegenwoordigen te compenseren leggen we een herplantplicht op van 6 stuks *Fagus sylvatica* 'Dawyck' (met aanplantmaat 18-20) in lijn met de Lantmanstraat en 6 stuks *Acer platanoides* 'Crimson Sentry' in het gazon, met aanplantplant 16-18. De herplant dient binnen 1,5 jaar na kap plaats te vinden.

Bijlage III Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten behoren bij het besluit met zaaknummer O-17-0333:

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 veringtoezicht 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.

Omgevingsvergunning

Zaaknummer: O-17-0333

Burgemeester en wethouders hebben op 28 juli 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Coöperatie Oude Handbalvelden U.A.
Kerkstraat 57
1738 BJ Waarland

De aanvraag is ingediend voor het oprichten van acht woningen met bergingen op het perceel Lantmanstraat (voormalige handbalvelden) in Waarland, kadastraal bekend gemeente Harenkarspel, sectie H, nummer 2150.

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);
- kap (artikel 2.2, lid 1, sub g Wabo);

en hebben wij besloten de aanhoudingsplicht met toepassing van artikel 3.3, lid 3 Wabo te doorbreken.

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

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na afloop van de bezwarentermin. Dit betekent dat u pas zes weken na bekendmaking van dit besluit mag beginnen met de werkzaamheden. Dit staat in artikel 6.1, lid 2 onder a. van de Wabo.

Als tijdens de termijn voor het indienen van een beroep schrift 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;

1. aanvraagformulier, ingekomen 28 juli 2017;
2. tekeningen 10, 11 en 12 (wijziging betreft aangeven van zonnepanelen en rookmelders op tekening), ingekomen 4 september 2017;
3. details, ingekomen 28 juli 2017;
4. tekening kapvergunning, ingekomen 28 juli 2017;
5. rapportage bouwbesluittoetsing, ingekomen 28 juli 2017;

6. bijlagen bouwbesluittoetsing, ingekomen 28 juli 2017;
7. ruimtelijke onderbouwing, ingekomen 23 augustus 2017;
8. quick scan ecologie, ingekomen 28 juli 2017;
9. rapport bodemonderzoek, ingekomen 28 juli 2017;
10. veiligheidsplan, ingekomen 28 juli 2017;
11. constructieberekeningen, ingekomen 28 juli 2017;
12. constructietekeningen, ingekomen 28 juli 2017;
13. impressie, ingekomen 28 juli 2017;
14. definitief inrichtingsplan, ingekomen 20 oktober 2017.

Schagen, 23 oktober 2017.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester 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.