



GEMEENTE
Schagen

Veluweweg 33
1738 BD WAARLAND

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 29 januari 2018
Ons kenmerk O-17-0452
Contact [redacted]
Onderwerp begeleidende brief bij omgevingsvergunning
Bijlagen diversen
Afschrift De Wolff & Partners, Buro voor Interieur, Architectuur en Ruimtelijke Vormgeving BV,
[redacted] Zesstedenweg 205 a, 1613 JD Grootebroek

Geachte [redacted]

Op 26 oktober 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een woning op het adres Veluweweg 33, 1738 BD in Waarland. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer O-17-0452.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften, voorwaarden en aandachtspunten naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u géén gebruik kunt maken van de verleende vergunning voordat de beroepstermijn is verstreken en op een eventuele voorlopige beslissing is besloten. Dit besluit is onherroepelijk vanaf het moment dat de beroepstermijn is verstreken en eventuele beroepsprocedure volledig is doorlopen.

Burgerlijk wetboek

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.

Publicatie

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

Heeft u vragen?

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

Met vriendelijke groet,

Naam van burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,



[redacted]

casemanager Bouwzaken, afdeling Ruimte

Omgevingsvergunning

Zaaknummer: O-17-0452

Burgemeester en wethouders hebben op 26 oktober 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

██████████
Veluweweg 33
1738 BD Waarland

De aanvraag is ingediend voor het oprichten van een woning op het perceel Veluweweg 33, 1738 BD in Waarland, kadastraal bekend gemeente Harenkarspel, sectie H, nummer 626.

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).

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

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.

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 26 oktober 2017;
2. bestektekening plattegronden, gevels, doorsnede, situatie, blad 01, ingekomen 29 november 2017;
3. bestektekening constructieprincipe blad 02, ingekomen 29 november 2017;
4. detailtekeningenboek, blad 03, ingekomen 4 december 2017;
5. constructietekening fundering, blad C-1 a, ingekomen 18 december 2018;
6. constructieberekening, kenmerk 2577-01, ingekomen 18 december 2018;
7. bouwbesluitberekeningen, ingekomen 26 oktober 2017;
8. berekening EPC, ingekomen 26 oktober 2017;

9. verkennend bodemonderzoek, ingekomen 29 november 2017;
10. ruimtelijke onderbouwing, ingekomen 29 november 2017;
11. handtekeningen burens, ingekomen 26 oktober 2017;
12. berekening paalwapening, documentnummer 2577-03, ingekomen 15 januari 2018.

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 van de begane grondvloer en verdiepingsvloer 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, 29 januari 2018.

Met vriendelijke groet,

nam  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-17-0452 liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Algemeen

Aanvraag

Een aanvraag is ingediend voor het oprichten van een woning.

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).

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

Publicatie

De bekendmaking van de aanvraag is op 30 oktober 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.

Volledigheid

Op 27 november 2017 bent u door ons in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag compleet te maken.

U heeft op 29 november 2017 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).

Ter inzage legging

De aanvraag en de ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken hebben met ingang van 11 december 2017 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Ten opzichte van het ontwerpbesluit is het definitief besluit inhoudelijk ongewijzigd opgesteld. Er zijn alleen tekstuele wijzigingen doorgevoerd ten aanzien van tijdens de ter inzage legging ingediende stukken die onderdeel zijn van het besluit en de inmiddels inwerking getreden bestemmingsplan "Parkeren".

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.

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 een verkennend bodemonderzoek, 'Veluweweg 33 te Waarland', met kenmerk 05 1003213 van 20 juli 2017, 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 "Waarland" en "Parkeren" en heeft daarin de bestemmingen "Wonen - 3" en "Algemene bouwregels".

Uw bouwplan past niet binnen de bij de bestemming "Wonen – 3" behorende planregels. Concreet is de gevraagde woning in strijd met artikel 13.2.1, sub a waarin is bepaald dat het hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. Het bebouwd grondoppervlak van de woning, zijnde het hoofdgebouw, ligt voor circa 60% buiten het bouwvlak.

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 24 november 2017 is uw aanvraag beoordeeld door de gemandateerde van de Commissie Ruimtelijke kwaliteit Schagen. De gemandateerde heeft geoordeeld dat uw aanvraag zowel op zichzelf staand als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan **niet** voldoet aan de redelijke eisen van welstand, **tenzij** de dakkapellen in het voorgeveldakvlak niet vóór de voorgevelrooilijn steken.

Op 29 november 2017 hebben wij van u een aangepaste tekening ontvangen die voldoet aan de opmerkingen van de commissie.

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). Bij het toepassen van de afwijkmogelijkheid hebben wij de behandelde ruimtelijke aspecten in de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing van 29 november 2017 afgewogen.

Voor de motivering wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

De gemeenteraad van de gemeente Schagen heeft een raadsbesluit genomen, waarin is aangegeven in welke gevallen een verklaring van geen bedenkingen, als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht, niet is vereist. Het bouwplan valt binnen één of meerdere categorieën van gevallen en daarmee is de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet benodigd.

Anterieure overeenkomst

Er is geen sprake van een plicht voor het opstellen van een exploitatieplan, omdat de aanvrager met het bevoegd gezag een anterieure overeenkomst is overeengekomen. Op 13 november 2017 hebben wij van de aanvrager een getekende anterieure overeenkomst ontvangen, die ook door het bevoegd gezag is ondertekend.

Bijlage II Voorschriften en voorwaarden

De volgende voorschriften hebben wij aan de omgevingsvergunning met zaaknummer O-17-0452 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 rooijlijnen (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.
- Het gedeelte van de rioolleidingen dat in gemeentegrond komt te liggen wordt door de gemeente aangelegd en aangesloten op het gemeenteriool. De kosten voor het aanleggen en aansluiten op het gemeenteriool komen voor rekening van de vergunninghouder. Op particuliere grond wordt nabij de erfgrens een ontstoppingsputje en/of ontstoppingsstuk geplaatst. De aansluiting wordt gemaakt na betaling van de aansluitkosten. Neemt u ten minste 14 dagen voor start van de werkzaamheden én uiterlijk 3 weken na verzenddatum van deze vergunning voor de aansluiting contact op met [REDACTED] [REDACTED] van de afdeling Openbaar Gebied. [REDACTED] [REDACTED] is te bereiken via (0224) 210 400.
- De aanvrager dient zorg te dragen voor voldoende bescherming van de straat ter hoogte van de bouwactiviteiten door middel van rijplaten om het straatwerk te ontlasten, zowel de weg als de stoep.

Bijlage III Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten behoren bij het besluit met zaaknummer O-17-0452:

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.
- Wilt u tijdelijk materiaal of materieel (bijvoorbeeld een kraan of container) plaatsen op gemeente grond? Dan heeft u een toestemming 'gebruik openbare ruimte' nodig. Dit kunt u bij het college aanvragen. Dit kan via het algemene contactformulier op de website, via een bief of een mail aan het college (vergunningen@schagen.nl).

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 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.