GEMEENTE Schagen

Schagen Project Ontwikkeling
[redacted]
Hoep 30
1741 MC 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 mei 2021
Ons kenmerk O-20-0551
Contact [redacted]
Onderwerp omgevingsvergunning
Bijlagen diversen
Afschrift Architectenburo Jan Kramer B.V., [redacted], Zijperweg 2, 1755 NX Petten

Geachte [redacted]

Op 22 december 2020 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan voor het oprichten van een winkel en negen woningen op het perceel Gedempte Gracht 54 in Schagen, kadastraal bekend gemeente Schagen, sectie C, nummer 1816. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer O-20-0551.

Voor de realisering van het project heeft u 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).

De activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" is vanwege de coördinatieregeling niet vereist. Deze activiteit maakt hierdoor geen onderdeel meer uit van uw aanvraag.

Besluit
Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verlenen wij u de omgevingsvergunning voor het oprichten van een winkel en negen woningen. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:
- bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a 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.

Inwerkingtreding vergunning
Door toepassing van de coördinatieregeling, paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), geldt voor de omgevingsvergunning dat gelijktijdig dezelfde procedure wordt gevolgd als voor het bestemmingsplan. Dit houdt in dat tegen deze omgevingsvergunning beroep open staat.

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;

1. aanvraagformulier, ingekomen 22 december 2020;
2. situatietekening en plattegrondtekening begane grond en 1ste verdieping, blad BA-01, ingekomen 7 mei 2021;
3. plattegrondtekening 2de en 3de verdieping, blad BA-02, ingekomen 7 mei 2021;
4. tekening gevelaanzichten, blad BA-03, ingekomen 7 mei 2021;
5. tekening gevelaanzichten en doorsnedetekening, blad BA-04, ingekomen 7 mei 2021;
6. tekening doorsnede principe details, blad BA-20, ingekomen 7 mei 2021;
7. tekening doorsnede principe details, blad BA-21, ingekomen 9 februari 2021;
8. tekening oppervlak VG-VR-GO, blad BA-05, ingekomen 7 mei 2021;
9. rapport berekening luchtverversing, daglicht, EPC, MPG, nummer 20-19, ingekomen 7 mei 2021;
10. tekening constructieprincipe fundering, blad BA-10, ingekomen 7 mei 2021;
11. tekening constructieprincipe 1ste en 2de verdiepingsvloer, blad BA-11, ingekomen 7 mei 2021;

12. tekening constructieprincipe 3de verdiepingsvloer en kapplan, blad BA-12, ingekomen 7 mei 2021;
13. rapport verkennend bodemonderzoek, ingekomen 22 december 2020;

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

Schagen, 19 mei 2021.

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

[redacted]
Casemanager, taakveld Bouwzaken

Deze brief is digitaal ondertekend.

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 Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Het beroepschrift moet zijn ondertekend en bevat tenminste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het gericht is en de gronden van het beroep. 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 Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Bijlage I Overwegingen

Aan het besluit met zaaknummer O-20-0551 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.

Coördinatieregeling
De gemeenteraad heeft besloten dat overeenkomstig paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de voorbereiding van het bestemmingsplan "Gedempte Gracht 54 Schagen" en de aanvraag omgevingsvergunning met elkaar worden gecoördineerd.

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 februari 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Publicatie
De bekendmaking van de aanvraag is op 29 december 2020 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. Uit het verkennend bodemonderzoek, behorende bij de omgevingsvergunning , blijkt dat de grond geschikt is voor het voorgestane gebruik.

Voorafgaand aan graafwerkzaamheden dient een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) ter beoordeling aan het bevoegde gezag (Omgevingsdienst Noord-Holland Noord) te worden voorgelegd. Dit omdat in de bodemlaag een sterke verontreiniging met zware metalen is aangetroffen. Aangezien er naar verwachting geen grond wordt afgevoerd, kan worden Volstaan met een BUS-melding 'Tijdelijke uitplaatsing'.

Bestemmingsplan

Op grond van artikel 3.30, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) hoeft de aanvraag alleen te worden getoetst aan het bestemmingsplan dat met de coördinatieregeling is gekoppeld aan de aanvraag om omgevingsvergunning.

Het perceel waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, ligt in het bestemmingsplan "Gedempte Gracht 54 Schagen" en heeft de enkelbestemming "Centrum 1" en de dubbelbestemming "Waarde Archeologie - 2".

De aanvraag past binnen de bij de bestemming behorende planregels.

Welstand

Wij hebben uw aanvraag ambtelijk 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.

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.

  - Uiterlijk drie weken voor start van de werkzaamheden dienen detailgegevens van de scheidingsconstructies te worden aangeleverd, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de gestelde prestatie weerstand tegen branddoorslag en overslag zoals aangegeven op tekening.

  - Een bouwveiligheidsplan als bedoelt in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.

- Tussen de uitgangen van woning 7, 8 en 9 en het aansluitend terrein dienen de vluchtroutes als een 'extra beschermde vluchtroute' te worden uitgevoerd, wanneer deze vluchtroutes langs/door andere brandcompartimenten voeren.

- Op grond van artikel 5.15 van het Bouwbesluit 2012 dienen er leidingdoorvoeren te worden aangebracht voor oplaadpunten voor ieder parkeervak.

- Op grond van artikel 6.51 van het Bouwbesluit 2012 hebben de toegangen van de twee woongebouwen een zelfsluitende deur die van buitenaf niet zonder sleutel kan worden geopend. Ter plaatse van die toegangen dient er aan de buitenkant een voorziening te worden aangebracht waarmee een signaal kan worden gegeven dat in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een op die toegang aangewezen woonfunctie waarneembaar is, dient een spreekinstallatie te worden aangebracht die vanuit ten minste een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woonfunctie kan worden bediend, en kan vanuit ten minste een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woonfunctie worden geopend.

- 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 [redacted] van de afdeling Openbaar Gebied voor een aansluiting op het gemeentelijk riool. [redacted] is te bereiken via (0224) 210 400.

Bijlage III Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten behoren bij het besluit met zaaknummer O-20-0551:

Bodem

Voorafgaand aan graafwerkzaamheden dient een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen) ter beoordeling aan het bevoegde gezag (Omgevingsdienst Noord-Holland Noord) te worden voorgelegd. Dit omdat in de bodemlaag een sterke verontreiniging met zware metalen is aangetroffen. Aangezien er naar verwachting geen grond wordt afgevoerd, kan worden Volstaan met een BUS-melding 'Tijdelijke uitplaatsing'.

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. Dit soort werkzaamheden dienen in overleg met de gemeente Schagen te worden uitgevoerd. Neemt u hiervoor minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden contact op met [redacted] van de afdeling Openbaar Gebied, (0224 210 400)

- 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 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 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.