



Bouwadviesbureau G&G en partners B.V.
De heer P. Goudsblom
Schelphoek Noord 19
1749 BB WARMENHUIZEN

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

f Gemeente Schagen

KVK 56838328

Bank NL72BNGH0285156748

BIC-code BNGHNL2G

Datum 22 juni 2021
Ons kenmerk O-21-0153
Contact de heer A. Bakker (0224) 210 327
Onderwerp omgevingsvergunning
Bijlagen diversen
Afschrift Bouwkundig Buro Sijnesael & van Wijck, de heer B.A.G. Sijnesael, Witte Paal 333 B, 1742 LE Schagen

Geachte heer Goudsblom,

Op 17 maart 2021 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan voor het wijzigen van het gebruik van recreatieve appartementen naar permanente bewoning op het perceel Burgerweg 9 ap 1 tot en met ap 20, 1754 KC in Burgerbrug, kadastraal bekend gemeente Zijpe, sectie F, nummer 2065. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer O-21-0153.

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

- 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 wijzigen van het gebruik van recreatieve appartementen naar permanente bewoning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

- 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

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na de bekendmaking zoals bedoeld in artikel 6.1, lid 1 van de Wabo.

Als tijdens de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bij de bevoegde rechter een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan, dan schort dat dit besluit niet op. Dit besluit treedt dus gewoon in werking.

Publicatie besluit

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



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.

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, ingekomen 17 maart 2021;
02. situatietekening parkeervoorzieningen, ingekomen 17 maart 2021;
03. bestektekening plattegrond begane grond, ingekomen 17 maart 2021;
04. bestektekening plattegrond 1e verdieping, ingekomen 17 maart 2021;
05. bestektekening plattegrond 2e verdieping, ingekomen 17 maart 2021;
06. bestektekening zuidgevel, oostgevel en doorsnede A - A, ingekomen 17 maart 2021;
07. bestektekening noordgevel, westgevel en doorsnede B - B, ingekomen 17 maart 2021.

Heeft u vragen?

Neemt u dan contact op via (0224) 210 327 of Andre.Bakker@schagen.nl. Houd het zaaknummer bij de hand, zodat ik u sneller kan helpen.

Schagen, 22 juni 2021.

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

de heer A. Bakker
Casemanager, taakveld Bouwzaken

Deze brief is digitaal ondertekend.

Bezwaar

Heeft u opmerkingen, vragen of wilt u meer informatie over dit besluit, belt u ons dan? Dit kan via nummer (0224) 210 400.

Vindt u dat het besluit niet juist is, dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit een bezwaarschrift aan ons zenden. Hoe u dit kunt doen staat op www.schagen.nl/bezwaar.

Bijlage I Overwegingen

Aan het besluit met zaaknummer O-21-0153 liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Algemeen

Procedure

Het besluit is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

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).

Verlengen

Op 11 mei 2021 hebben wij de beslistermijn op uw aanvraag verlengd. Dit besluit is op 14 mei 2021 gepubliceerd op www.overheid.nl. Dit alles is op basis van artikel 3.9, lid 2 van de Wabo.

Publicatie

De bekendmaking van de aanvraag is op 24 maart 2021 gepubliceerd op de website www.overheid.nl.

De bekendmaking van het besluit wordt ook door ons gepubliceerd op de website www.overheid.nl.

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

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, ligt in de bestemmingsplannen "Parkeren", "Paraplu-omgevingsplan, 1e tranche" en "Buitengebied Zijpe" en heeft de enkelbestemming "Recreatie - Verblifsrecreatie 3", en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 4".

De aanvraag past niet binnen de bij de bestemming "Recreatie - Verblifsrecreatie 3" behorende planregels. Concreet is het gevraagde in strijd met:

- artikel 22.1, onder b, waarin is bepaald dat de appartementen alleen mogen worden gebruikt voor recreatieappartementen, een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat uitsluitend is bestemd om voor één persoon/gezin of andere groep van personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, tot recreatieverblijf te dienen. Gevraagd wordt om de appartementen te mogen gebruiken voor wonen, een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Buitenplans afwijken

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om met een binnenplanse afwijking medewerking te verlenen. Het voorgenomen plan is in overeenstemming met de gemeentelijk beleidsregels zoals opgenomen in de 'Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen' vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad op respectievelijk 12 mei en 30 juni 2015.

Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan met gebruik van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° (Wabo) in combinatie met artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

Met het voorgenomen plan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Straat- en bebouwingsbeeld

Wij hebben uw bouwplan stedenbouwkundig beoordeeld. De locatie is onderdeel van een "bebouwingsknoop" Burgerweg/Ruigeweg tussen Burgerbrug en Burgervlotbrug. De kavel wordt geflankeerd door woonbebouwing. Het voornemen tast de omgevingswaarden niet aan, past ruimtelijk in het bebouwingsbeeld van de omgeving, het straatbeeld verandert niet en zal functioneel levendiger worden. Als zodanig is stedenbouwkundig gezien het omzetten naar een woonbestemming aanvaardbaar.

Milieusituatie

De afwijking van het bestemmingsplan leidt er niet toe dat de milieusituatie onevenredig wordt aangetast. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Verkeersveiligheid

Met het voorgenomen plan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersveiligheid.

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:

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

- Tenminste twee werkdagen voordat u start met de werkzaamheden dient u Toezicht en Handhaving hiervan in kennis te stellen via toezicht@schagen.nl.
- De appartementen dienen te worden voorzien van rookmelders welke voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555;
- Om de verkeersveiligheid voldoende te waarborgen, moet er bij de kruising van de toegangsweg met de Ruigeweg op het eigen terrein een inritconstructie worden aangelegd volgens de richtlijnen van de CROW, met een op- en afgang, zodat de voorrangssituatie helder is;
- U dient de beëindiging van de bouwwerkzaamheden, waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend, te melden bij Toezicht en Handhaving. Zij zijn te bereiken via telefoonnummer (0224) 210 400 of via toezicht@schagen.nl.

Bijlage III Aandachtspunten

De volgende aandachtspunten behoren bij het besluit met zaaknummer O-21-0153:

Algemeen

- Om beschadiging van kabels en leidingen en ongelukken te voorkomen, dient u 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 vrijkomende grond en/of puin van het betreffende perceel wordt afgevoerd deze aanvullend moet worden onderzocht conform het Besluit bodemkwaliteit of aan een erkende verwerker moet worden aangeboden.
- De verlening van deze vergunning laat rechten van derden onverlet.
- U bent verplicht te bouwen volgens de bepalingen uit de Bouwverordening Schagen 2017 gemeente Schagen en het Bouwbesluit 2012.
- De vergunninghouder moet tenminste op de dag dat de werkzaamheden, waarvoor deze vergunning is verleend zijn beëindigd, dit schriftelijk melden bij Toezicht en Handhaving via toezicht@schagen.nl.
- Zorgt u ervoor dat u binnen 26 weken, na de dag waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, begint. Als dit niet gebeurt, kunnen Burgemeester en wethouders besluiten de verleende vergunning in te trekken.
- Het terrein moet tijdens de werkzaamheden op een doeltreffende wijze afgescheiden worden van de weg en/of het aangrenzende terrein.
- 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.