

Elfi Vastgoed SPV A1 B.V.  
T.a.v. de heer L. Walraven  
Assumburg 2  
1081 GC AMSTERDAM

Datum 27 november 2023  
Zaaknummer Z2023-00000262  
Onderwerp Ontwerp besluit verlenen omgevingsvergunning

Beste heer Walraven,

U heeft op 15 februari 2023 bij ons een aanvraag om een omgevingsvergunning gedaan voor het wijzigen van kantoor naar woonbestemming op het adres Scharwoude 9, 1634EA Scharwoude.

In deze brief leest u onze voorgenomen beslissing en waar u verder nog rekening mee moet houden.

#### **Ontwerpbesluit omgevingsvergunning**

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn wij voornemens u de omgevingsvergunning voor het wijzigen van kantoor naar woonbestemming op het adres Scharwoude 9, 1634EA Scharwoude te verlenen. Het ontwerpbesluit om u deze omgevingsvergunning te verlenen, hebben wij genomen op basis van de ontvangen documenten, de overwegingen per activiteit en de voorschriften. Deze gegevens maken onderdeel uit van dit besluit.

Voor dit perceel vraagt u de volgende activiteit aan:

1. Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Deze aanvraag betreft een 1<sup>e</sup> fase omgevingsvergunning. De 2<sup>e</sup> fase omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' zal nog door u aangevraagd moeten worden. De beschikking eerste fase treedt pas in werking nadat de beschikking tweede fase is verleend en de daaraan verbonden bezwaar- of beroepstermijn is verstreken.

#### **Voorschriften en aandachtspunten**

Aan de (ontwerp)omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Oók zijn er aandachtspunten toegevoegd die vanuit wet- en regelgeving gelden. Het is belangrijk dat u deze naleeft. Leest u de vergunning en de bijlage(n) daarom goed door. Dit kan misverstanden voorkomen.

#### **Bekendmaken ontwerpbesluit**

Wij publiceren het ontwerpbesluit digitaal op [www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt](http://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt) en in het Koggennieuws van de huis-aan-huis-krant De Kogge.

**Zaaknummer**  
Z2023-00000262

**Datum**  
18 september 2023



**Zienswijzen indienen**

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen van 30 november 2023 gedurende zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen binnen deze periode zienswijzen over het ontwerpbesluit indienen bij Burgemeester en wethouders van Koggenland, Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn.

**Heeft u vragen?**

Neem dan contact op met Martijn Visser van het team VTH/RO, op telefoonnummer 06-25293858 of via e-mailadres [m.visser@koggenland.nl](mailto:m.visser@koggenland.nl). Wanneer u per e-mail reageert, vragen wij u het zaaknummer Z2023-00000262 in het onderwerp te vermelden.

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

M. Koster  
Teamleider VTH/RO

Deze brief is in een geautomatiseerd proces aangemaakt en daarom niet ondertekend.

**Zaaknummer**  
Z2023-00000262

**Datum**  
18 september 2023



## Besluit omgevingsvergunning (ontwerp)

Ons kenmerk	Z2023-00000262
OLO-registratienummer	7595001

### Gegevens van de aanvrager/aanvraag

**Naam:** Elfi Vastgoed SPV A1 B.V.  
**Adres:** Assumburg 2  
**Postcode:** 1081 GC AMSTERDAM  
**Datum ontvangst:** 15 februari 2023  
**Omschrijving:** wijzigen van kantoor naar woonbestemming

### Gegevens van het adres waarop de aanvraag is gericht

**Plaatselijk bekend:** Scharwoude 9, 1634EA Scharwoude

### Ontwerpbesluit

Wij zijn voornemens de gevraagde omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.1. en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, behoudens rechten van derden, te verlenen voor de activiteit:

1. Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

De omgevingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte stukken en voorschriften.

### Procedure

Op de voorbereiding van dit besluit is op grond van artikel 3.9 van de Wet algemenebepalingen omgevingsrecht de uitgebreide procedure van toepassing.

#### *Volledigheid van de aanvraag*

De aanvraag is op 15 februari 2023 in behandeling genomen, omdat deze voldoet aan de indieningsvereisten van de ministeriële Regeling omgevingsrecht.

### Activiteit Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

#### Beoordeling

Het perceel is gelegen in de bestemmingsplannen Bedrijventerrein Ooms Scharwoude en Parkeren en heeft daarin de bestemmingen Bedrijventerrein, Waarde - Archeologie 2 en Waterstaat - Waterkering.

De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat volgens artikel 3 van de bestemmingsplanregels woningen niet zijn toegestaan in de bestemming Bedrijventerrein.

#### *Overwegingen*

De beoogde ontwikkeling kan middels een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingplan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo juridisch planologisch mogelijk gemaakt worden. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Voor het afwijken van het bestemmingsplan verwijzen wij daarom naar de ruimtelijke onderbouwing.

**Zaaknummer**  
Z2023-00000262

**Datum**  
18 september 2023



## **Conclusie**

Op grond van bovengenoemde overwegingen zijn er géén redenen om de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met de ruimtelijke regels' te weigeren.

## **Voorschriften**

U moet zich aan de volgende voorschriften houden.

- Deze aanvraag betreft een 1<sup>e</sup> fase omgevingsvergunning. De 2<sup>e</sup> fase omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' zal nog door u aangevraagd moeten worden. De beschikking eerste fase treedt pas in werking nadat de beschikking tweede fase is verleend en de daaraan verbonden bezwaar- of beroepstermijn is verstreken.
- Het project moet worden uitgevoerd in overeenstemming met de verleende omgevingsvergunning en de gewaarmerkte stukken.
- Op het terrein moet de omgevingsvergunning inclusief bijlagen aanwezig zijn. Op verzoek van de toezichthouder van de gemeente moet deze kunnen worden.
- Ten minste twee werkdagen voordat u start met de werkzaamheden, moet u dit melden bij team VTH/RO. Dit doet u door een e-mail en het meldingsformulier Start en gereedmelden activiteiten te sturen naar [bouwenenmilieu@koggenland.nl](mailto:bouwenenmilieu@koggenland.nl).
- Uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden moet u dit melden bij team VTH/RO. Dit doet u door een e-mail en het meldingsformulier Start en gereedmelden activiteiten te sturen naar [bouwenenmilieu@koggenland.nl](mailto:bouwenenmilieu@koggenland.nl).

## **Aandachtspunten**

### **Contactpersoon tijdens de uitvoering**

Uw contactpersoon van het team VTH/RO tijdens de uitvoering van het project is: dhr. R. Groot (telefoonnummer 06-50154807).

Uw contactpersoon houdt toezicht op uw project en is het aanspreekpunt tijdens de uitvoering van de werkzaamheden

### **Uitzetten bouw**

Voor het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (plaatsbepaling) en het peil dient u contact op te nemen met de contactpersoon van het team VTH/RO via telefoonnummer (0229)548400 of [bouwenenmilieu@koggenland.nl](mailto:bouwenenmilieu@koggenland.nl) (Bouwbesluit 2012, artikel 1.24).

### **In- of uitrit**

Voor het maken, veranderen of verwijderen van een inrit moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd (APV, artikel 2:12). Deze kunt u aanvragen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Voor meer informatie hierover kunt u terecht bij de cluster Openbare Ruimte. Als u een e-mail stuurt naar [verkeer@koggenland.nl](mailto:verkeer@koggenland.nl) wordt er binnen vijf werkdagen contact met u opgenomen.

### **Rioolaansluiting**

De gemeente verzorgt de aansluiting op het openbare rioolstelsel tot aan uw perceelgrens. Op eigen terrein moet u zelf de riolering (laten) aanleggen. U kunt een rioolaansluiting aanvragen via [https://simsite.koggenland.nl/inwoners-en-ondernemers/riool\\_43019/](https://simsite.koggenland.nl/inwoners-en-ondernemers/riool_43019/)

**Zaaknummer**  
Z2023-00000262

**Datum**  
18 september 2023



### **Klic-melding**

Om beschadiging van kabels en leidingen en ongelukken te voorkomen dient u bij machinaal graven een Klic-melding te doen via <https://klic-app.nl/>

### **Nutsvoorzieningen**

Voor het regelen van de aansluitingen voor elektra, water, warmte, media en communicatie kan gebruik worden gemaakt [www.mijnaansluiting.nl](http://www.mijnaansluiting.nl).

### **Houd rekening met burens**

Houdt u bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening met uw burens en anderen. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

### **Gemeente niet aansprakelijk**

De gemeente is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat door de werkzaamheden in welke vorm dan ook.

### **Bijbehorende documenten**

De volgende documenten maken onderdeel van het ontwerpbesluit.

<i>Naam document</i>	<i>Ons kenmerk</i>	<i>Datum ontvangst</i>
P05047_RO_onderbouwing_Scharwoude_9_20230926_.pdf	D2023-00010568	27 september 2023
21082_Onderbouwing_bodemonderzoek_.pdf	D2023-00010567	27 september 2023
Aanvraagdocument	D2023-00002249	15 februari 2023

### **Ondertekening**

Burgemeester en wethouders van Koggenland  
Namens deze,

M. Koster  
Teamleider VTH RO

Deze brief is in een geautomatiseerd proces aangemaakt en daarom niet ondertekend.

**Zaaknummer**  
Z2023-00000262

**Datum**  
18 september 2023



### **Inwerkingtreding**

De beschikking eerste fase treedt ingevolge artikel 6.3 van de Wabo pas in werking nadat de beschikking tweede fase is verleend en de daaraan verbonden bezwaar- of beroepstermijn is verstreken. Samen vormen de beschikkingen eerste en tweede fase één omgevingsvergunning. Of De beschikking eerste en tweede fase vormen samen één omgevingsvergunning en treden ingevolge artikel 6.3 van de Wabo op dezelfde dag in werking, namelijk op de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroep- of beroepsschrift voor deze beschikking tweede fase is verstreken.