

Omgevingsvergunning

Op 28 december 2016 ontvingen burgemeester en wethouders van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project “het oprichten van een woning”. De aanvraag gaat over Norlingerweg 9 te Peize en is bij de gemeente Noordenveld geregistreerd onder zaaknummer 172196, bekend in het omgevingsloket online (OLO) onder nummer OLO2727085.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen op basis van artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening (Apv).

Zij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning geldt voor de activiteit

- Bouwen
- Afwijken bestemmingsplan
- Uitrit

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toestemming voor het bouwen van een woning (vervangende nieuwbouw)
- Toestemming voor het afwijken van het bestemmingsplan (Beheersverordening)
- Toestemming voor het aanleggen van een uitrit

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 van de Wabo). Burgemeester en wethouders hebben de aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet daaraan en daarom verlenen zij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag voorgelegd aan de raad om aan te geven of een Vvgb is vereist. Door de gemeenteraad is geen reactie waardoor wij hebben geconcludeerd dat de onderliggende aanvraag valt onder de categorieën van gevallen waarvoor geen Vvgb is vereist.

Gelet hierop is de verklaring van geen bedenkingen van rechtswege gegeven zonder dat daarbij is bepaald dat voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

Overige bijgevoegde documenten

De omgevingsvergunning kan uit diverse onderdelen bestaan. Deze stuur ik u als bijlage mee. Deze bijlagen maken deel uit van deze beslissing.

Roden, 4 april 2018

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Roy Stavenga
coördinator
afdeling Publiekszaken

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Bijlage

Toelichting voorschriften en inhoudelijke beoordeling

De bijgevoegde documenten hebben een vaste opbouw. Allereerst geeft de titel aan over welk onderdeel van de omgevingsvergunning de bijlage gaat. Daarna leest u waaraan uw aanvraag is getoetst en aan welke voorschriften u zich moet houden bij de uitvoering van het onderdeel.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inhoudelijke beoordeling

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- De activiteiten van uw aanvraag zijn getoetst aan de categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist (Bor, art 2.3, jo Bijlage II). Gebleken is dat voor uw bouwactiviteiten wel een omgevingsvergunning is vereist;
- De ingediende stukken zijn getoetst aan de indieningsvereisten zoals die zijn opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Het bleek dat de ingediende stukken onvoldoende waren voor de beoordeling van de aanvraag of het voorbereiden van de beschikking. Daarom zijn op 23 oktober 2017 aanvullende gegevens opgevraagd met het verzoek deze binnen zes weken in te dienen. De wettelijke beslistermijn is op grond van het bepaalde in artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in die periode onderbroken;
- Daarna is per mail op 30 november 2017 op verzoek van de gemachtigde van de aanvrager de termijn van zes weken voor het indienen van de ontbrekende gegevens met twee weken verlengd tot acht weken;
- Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit. U hebt niet voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de hierin gestelde voorschriften. Door het stellen van de hieronder aangegeven voorschriften gaan we ervan uit dat er alsnog zal worden voldaan aan het bouwbesluit;
- Uw aanvraag is getoetst aan de Bouwverordening. U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de hierin gestelde bouwvoorschriften;
- Wij hebben uw aanvraag ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie. Uw plan is daarbij getoetst aan de Welstandsnota. De commissie is van mening dat het uiterlijk en/of de plaatsing van het bouwwerk, onder opneming van nadere voorwaarden zal voldoen aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies, onder opneming van die nadere voorwaarden over;
- Uw aanvraag is getoetst aan het ter plaatse geldende Beheersverordening 'Herziening Woonwijken Peize'. Het te bebouwen perceel heeft de bestemming 'Woongebied-1', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en bevat het perceel een bouwvlak ter plaatse van de bestaande woning. Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet aan de genoemde bouwregels. Daarom is tevens de activiteit 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een Beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit' aangevraagd. Deze activiteit is separaat aangevraagd en samengevoegd met de ingediende aanvraag voor 'Bouwen' en 'Uitweg'. De afwegingen hiervan zijn hieronder opgenomen.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Algemeen

- U moet bouwen volgens de van toepassing zijnde bepalingen van de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Noordenveld;
- In de hal en gang op de beganegrond en in de overloop op de verdieping dienen, conform het Bouwbesluit, op het lichtnet aangesloten, niet ioniserende rookmelders geplaatst te worden;
- Om aan de eisen van het Bouwbesluit te voldoen moet de op de situatietekening aangegeven berging gebouwd worden. Deze zou misschien onder de regels voor vergunningvrij bouwen gerealiseerd kunnen worden;

Welstand

- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dient een monster van de toe te passen bouwmaterialen (gevelstenen, dakpannen en houtwerk) ter goedkeuring aan het team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving van de gemeente Noordenveld te worden aangeboden;

Sterkte bouwconstructie

- Bij het storten op folie moet de dekking (onder), Cmin, dur, bij milieuklasse XC3 75mm en bij milieuklasse XC4 moet de dekking 80mm bedragen (dit betreft de onderdekking);
- Het storten op noppenfolie kan gelijk gesteld worden aan een werkvloer, mits dit is aangebracht op een goed verdicht zandpakket.
Dekking (onder) bij het storten op noppenfolie: voor milieuklasse XC3: dekking 35mm, voor milieuklasse XC4; dekking 40mm;

Regels op de bouwplaats

- Het team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving van de gemeente Noordenveld dient ten minste twee werkdagen voor de aanvang van elk van de hieronder genoemde onderdelen van het bouwproces schriftelijk in kennis te worden gesteld:
 - de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen;
 - de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - het storten van beton;
- De kennisgeving van de hierboven genoemde werkzaamheden dient op grond van het Bouwbesluit 2012 schriftelijk te worden gedaan op de volgende wijzen:
 - via de website: www.gemeentenoordenveld.nl/kennisgeving;
 - via het e-mailadres: bouwtoezicht@gemeentenoordenveld.nl;
- Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning moet een begin met de bouwwerkzaamheden zijn gemaakt. Bij overschrijding van deze termijn hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om uw omgevingsvergunning in te trekken;
- Beschadigingen aan gemeentelijke eigendommen, aangebracht door of vanwege de aanvrager van de omgevingsvergunning, worden door of in opdracht van de gemeente op kosten van de aanvrager hersteld;
- De opslag van bouwmaterialen dient op eigen terrein te geschieden;
- Ter voorkoming van zwerfvuil op en rond de bouwplaats dienen de vuilcontainers te zijn afgesloten;

Peil en uitzetten:

- Het bouwwerk moet worden uitgezet overeenkomstig de gewaarmerkte situatietekening;
- Het bouwkundige peil van de woning moet worden aangelegd op en nog nader te bepalen hoogte de kruin van de aanliggende weg;
- Het peil en de rooilijnen dienen door het team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving te worden gecontroleerd. U dient daarvoor een afspraak te maken.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

Inhoudelijke beoordeling

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het bouwplan is getoetst aan de ter plaatse geldende Beheersverordening “Herziening Woonwijken Peize”. Het perceel heeft hierin de bestemming ‘Woongebied-1’, de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ en bevat het perceel een bouwvlak ter plaatse van de bestaande woning.
- Het voornemen is niet in overeenstemming met de Beheersverordening. De bouw van een nieuwe woning buiten het bouwvlak, elders op het perceel, is niet mogelijk binnen de regels van de geldende Beheersverordening van de gemeente Noordenveld.
- Medewerking is mogelijk met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht indien na een afweging van diverse belangen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hiermee is een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd.
- Om aan de notitie ‘Planschade en risicomanagement’ tegemoet te komen is er met de aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst overeengekomen.

Op grond van bovenstaande overwegingen kan de omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening worden verleend.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Mochten er tijdens het graafwerk archeologische resten worden aangetroffen (vuursteen, botten, hout, scherven etc.) dan moet het werk onmiddellijk worden gestaakt en dienen de contactpersoon archeologie van de gemeente Noordenveld via telefoonnummer 14 050 en de provinciaal archeoloog, Wijnand van der Sanden (0592-305 932 of 06-226 626 01), te worden gewaarschuwd;
- Om strijdigheid met het Beheersverordening te voorkomen zal de bestaande woning binnen twee maanden na het in gebruik nemen van de nieuwe woning gesloopt moeten worden en gesloopt te blijven. Dit omdat de hoeveelheid woningen volgens de Beheersverordening niet mag toenemen volgens het bestemmingsplan. Voor de sloop van de bestaande woning dient separaat een sloopmelding te worden gedaan in het omgevingsloket online.

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen

Inhoudelijke beoordeling

Burgemeester en wethouders hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen op basis van artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening (Apv) voor:

- de aanleg van een uitrit van maximaal 4 meter breed bij de woning op het perceel Norlingerweg 9 te Peize

Zij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Burgemeester en wethouders hebben de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet daaraan.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Het gedeelte van de uitrit op openbaar gebied is maximaal 4 meter breed;
- De aanvrager mag zelf zijn uitrit aanleggen. De aanvrager woont in het buitengebied.
- De aanvrager dient zelf zorg te dragen voor voldoende verdichting in de ondergrond.
- De aanvrager is zelf verantwoordelijk voor toekomstig onderhoud aan de uitrit.
- De bestaande uitrit zal komen te vervallen en mag dan ook niet als zodanig meer worden gebruikt.
- Onder de nieuwe uitrit dient een duiker te worden geplaatst van minimaal 25 cm in doorsnede.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen

Voor de aanleg van een uitrit is op grond van artikel 2.2 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2:12 lid 1 van de Apv, een omgevingsvergunning vereist.

Een omgevingsvergunning kan worden geweigerd in het belang van de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en de bescherming van de groenvoorzieningen in de gemeente (artikel 2:12 lid 3 van de Apv). De weigeringsgronden worden nader uitgewerkt in het Uitrittenbeleid, dat op 11 juni 2001 is vastgesteld. In het Uitrittenbeleid is onder meer opgenomen dat een uitrit bij een woonhuis een maximale breedte mag hebben van 4 meter en dat de aanleg van het gedeelte van een uitrit op openbaar gebied gebeurt door de gemeente of in opdracht van de gemeente.

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de aanleg van een uitrit van 4 meter breed bij de woning op het perceel Norlingerweg 9 te Peize. De aanvraag is getoetst aan de weigeringsgronden en het Uitrittenbeleid. Geconstateerd is dat de vergunning kan worden verleend mits er ter bescherming van eerdergenoemde belangen aan de vergunning voorschriften worden verbonden.

Overige bijgevoegde documenten

De omgevingsvergunning kan uit diverse onderdelen bestaan. Deze stuur ik u als bijlage mee. De hieronder genoemde bijlagen maken deel uit van deze beslissing:

- de aanvraag.