

Omgevingsvergunning

Op 18 maart 2017 ontvingen burgemeester en wethouders van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project “oprichting van een bijgebouw”. De aanvraag gaat over Hoofdweg 7 te Een-West en is bij de gemeente Noordenveld geregistreerd onder zaaknummer 73466, bekend in het omgevingsloket online (OLO) onder nummer 2867661.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen op basis van artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

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 van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- Gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toestemming voor het plaatsen van een bijgebouw;
- Toestemming voor het afwijken van de bestemming ‘Agrarisch’.

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.

Volledigheid

De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. De aanvrager is in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn op 27 juni 2017 ontvangen. Na ontvangst van deze gegevens was de aanvraag volledig. De beslistermijn is opgeschort met de termijn die gebruikt is voor de aanvulling van de gegevens, namelijk met 40 dagen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 17 november 2017 is gebleken dat onze Raad uw aanvraag laat vallen onder de categorieën van gevallen waarvoor geen Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) is vereist. Gelet hierop is de Vvgb van rechtswege gegeven zonder dat daarbij is bepaald dat voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

Inhoudelijke beoordeling

De overwegingen zoals wij die hebben gemaakt bij het nemen van het besluit zijn opgenomen in bijlage Toelichting voorschriften en inhoudelijke beoordeling.

Voorschriften

De voorschriften zijn opgenomen in de bijlage en maken onlosmakelijk onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

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:

- Inhoudelijke beoordeling en voorschriften activiteiten bouwen en afwijken;
- Aanvraagformulier, d.d. 18 maart 2017;
- Ruimtelijk onderbouwing, d.d. 21 augustus 2017;
- Tekening situatie en aanzichten, d.d. 18 september 2017;
- Aanvraag Vvgb, d.d. 26 oktober 2016;
- Tekening ligging woonkavel.

Roden, 22 januari 2018

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Jan Houwen
coördinator
afdeling Strategie en Realisatie

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;
- Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit. U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de hierin gestelde voorschriften;
- 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 voldoen aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over;
- Uw aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Noordenveld”. De schuur is gepland op gronden met de bestemming “Agrarisch” en de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2”:
 - De aanvraag is in strijd met de bouwregels van de bestemming “Agrarisch” van het bestemmingsplan “Buitengebied Noordenveld”;
 - Op grond van art. 2.10 lid 2 Wabo is de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;
 - Met betrekking tot de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2” is uw aanvraag tevens getoetst aan de Archeologische adviesbeleidskaart. Gebleken is dat uw aanvraag in aanmerking komt voor vrijstelling van archeologisch onderzoek en derhalve met betrekking tot de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2” voldoet aan de bepalingen van het bestemmingsplan;
 - In de paragraaf “het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan” staan de nadere overwegingen met betrekking tot deze activiteit.

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;
- Minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen, ter goedkeuring, de volgende gegevens aan de vakgroep Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Noordenveld ter goedkeuring worden aangeboden:
 - Een constructie berekening (detail berekening) waaruit blijkt dat de vloer als schijf werkt.

Sterkte bouwconstructie

- Voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet u over goedgekeurde tekeningen en berekeningen van de constructies beschikken;
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de tekeningen en berekeningen van de constructies aan de vakgroep Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Noordenveld ter goedkeuring worden aangeboden;
- 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

- De vakgroep 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.gemeentenordenveld.nl/kennisgeving;
 - via het e-mailadres: bouwtoezicht@gemeentenordenveld.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.

Archeologie

- Als tijdens de werkzaamheden grondsporen of bodemvondsten worden aangetroffen dient dat overeenkomstig de meldingsplicht in artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld bij de contactpersoon archeologie van de gemeente, Kees Verschoor via telefoonnummer 14 050 en bij de provinciaal archeoloog, Wijnand van der Sanden (tel. 0592-305932 / 06-22662601).

Peil en uitzetten

- Het bouwwerk moet worden uitgezet overeenkomstig de gewaarmerkte situatietekening;
- Het peil en de roo lijnen dienen door de vakgroep Bouw- en Woningtoezicht 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:

- De omgevingsvergunning voor deze activiteit moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden;
- Uw aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Noordenveld”. In het bestemmingsplan heeft de woonkavel de bestemming “Wonen” en de achterliggende gronden hebben de bestemming “Agrarisch”.
- De gronden met de bestemming “Wonen” zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden werkactiviteiten, groenvoorzieningen, water etc. De oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 100 m² bedragen. De afstand tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3 m; de afstand van de dichtstbijzijnde gevel tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 25 m en de afstand van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m. De bouwhoogte bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw, de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m en de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°. De gronden met de bestemming “Agrarisch” zijn bestemd voor uitoefening van het agrarisch bedrijf, cultuurgrond, recreatief medegebruik, behoud van landschappelijke waarden ect. De beoogde locatie voor de oprichting van het bijgebouw ligt in de agrarische bestemming.;
- Uw aanvraag is strijdig met artikel 3 van de regels van het bestemmingsplan. Uit de planregels volgt dat op de gronden met de bestemming “Agrarisch” geen gebouwen mogen worden opgericht. Binnen het bestemmingsvlak “Wonen” zijn wel bouwmogelijkheden opgenomen, maar liggen hoofdzakelijk naast de woning.
- Het bestemmingsplan biedt geen afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in art. 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo;
- Medewerking aan het bouwplan op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 (kruimel) Wabo is niet mogelijk;
- Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd, waarin het gewenste initiatief is beoordeeld en getoetst. De ligging van het bestemmingsvlak Wonen met bestaande opstallen in de oksel van het kruispunt Hoofdweg/Bakkeveenseweg/Schansweg is ongewenst. Het verplaatsen van het erf met opstallen naar het achtererf van de woning is een meer wenselijke situatie. Bij een herziening van het bestemmingsplan zal het bestemmingsvlak dan ook worden gewijzigd;
- Bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard die zich tegen het plan verzetten zijn er niet;
- Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is een planschadeverhaalsovereenkomst gevoegd;
- De aanvraag is voorzien van een deugdelijke belangenafweging;
- Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Slopen

Met de oprichting van het bijgebouw, ontstaat de verplichting tot het slopen van de bestaande bijgebouwen. Alle aanwezige bijgebouwen dienen binnen 3 maanden nadat het nieuwe bijgebouw in gebruik is genomen, gesloopt te zijn. Daarbij dient het omliggende terrein als agrarisch gebied te worden ingericht.

Woonkavel

Bij de herziening van het bestemmingsplan wordt de woonkavel gewijzigd overeenkomstig bijgevoegd kaartje. Het gebied buiten deze woonkavel krijgt een agrarische bestemming. U dient het omliggende terrein als agrarisch gebied in te richten.

Gebruik bijgebouw

Het bijgebouw mag enkel worden gebruikt ten behoeve van privé doeleinden. Een bedrijfsmatig gebruik, anders dan op grond van het bestemmingsplan Buitengebied voor de bestemming "Wonen" mag plaatsvinden, is niet toegestaan.

Conclusie

Gelet de specifieke situatie wordt de omgevingsvergunning verleend onder genoemde voorwaarden.