

Kopie

Boes + Kok Ingenieursbureau, t.a.v. de heer D. Boes, Postbus 55, 8325ZH
Vollenhove

Nr. 285932

Omgevingsvergunning **(Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)**

Voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (afwijken van de bestemming)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordoostpolder,
besluiten op de aanvraag van: Hettebouw B.V.
t.a.v. de heer E. de Lange
Aronskelk 10
8315 BG LUTTELGEEST

De aanvraag is ingediend op 14 oktober 2014, onder nr. HZ_WABO 2014-0414,
waarbij vergunning wordt gevraagd voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (bouwen);
- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
(afwijken van het bestemmingsplan);

Locatie

Het gaat hierbij om het bouwen van 14 woningen (2 blokken van 7 woningen), op de percelen kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder, sectie B, nummers 3834, 3835, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840, 3841, 3842, 3843, 3844, 3845, 3846, 3847. Aan de panden/verblijfsobjecten waarvoor bij deze een vergunning wordt verleend, zijn de volgende adressen toegekend Orchidee 5 tot en met 31 (oneven), 8315 BD te Luttelgeest.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna:Wabo). De aanvraag is getoetst aan de Wabo, bouwverordening, het Bouwbesluit 2012 en het bestemmingsplan "Luttelgeest". Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna:Mor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna:Mor).

Artikel 2.8 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de grondslag voor de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Mor.

Ontvankelijkheid

Ik ben van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo en hoofdstuk 3 van het Bor en de daarbij horende bijlage is het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren.

Onlosmakelijkheid

Met toepassing van artikel 2.7 van de Wabo is beoordeeld of de aangevraagde activiteiten onlosmakelijk zijn verbonden met andere activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 en 2.2 van de Wabo. Als dat het geval is en onderhavige aanvraag slechts betrekking zou hebben op een van de onlosmakelijke activiteiten dan leidt dit tot buiten behandeling laten van de aanvraag als die activiteiten niet alsnog deel uitmaken van de aanvraag.

Verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 Wabo, alsmede artikel 6.5 lid 1 van het Bor, wordt de aanvraag met betrekking tot de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo, niet verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor is de mogelijkheid geboden aan de gemeenteraad om een lijst met categorieën vast te stellen waarbij een dergelijke verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. De raad heeft op 16 december 2010 een dergelijke lijst vastgesteld. In die gevallen is het college van burgemeester en wethouders bevoegd te beoordelen of een activiteit in overeenstemming of in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag valt onder deze lijst. Derhalve is geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Overwegingen

Voor de activiteit bouwen;

In artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wabo is bepaald dat een vergunning nodig is voor het bouwen van een bouwwerk.

In artikel 2.10 van de Wabo wordt aangegeven waar een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouw aan getoetst moet worden.

De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening, en het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Luttelgeest" en de redelijke eisen van welstand.

De welstandscommissie heeft conform artikel 6.2 van de Bor, met inachtnaam van de criteria zoals deze door de gemeenteraad zijn vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota, op 23 oktober 2014 een positief advies uitgebracht.

De aanvraag is in overeenstemming met bovengenoemde toetsingskaders, behalve met het geldende bestemmingsplan "Luttelgeest". Het plan is geprojecteerd op gronden gelegen binnen de bestemming "Wonen" en "Tuin". Binnen de bestemming "Wonen" mag de woning alleen binnen het bouwvlak gebouwd worden. Binnen de bestemming "Tuin" is de realisatie van een woning niet toegestaan.

Strijdigheid

De voorgestelde woonblokken van elk 7 woningen zijn strijdig met het bestemmingsplan. De grenzen van het bouwvlak worden overschreden aan beide kopzijden van het plangebied. De woningen worden grotendeels echter wel binnen de bestemming "Wonen" gesitueerd, echter deels buiten het bouwvlak aan de oostelijke zijde (860 mm) en westelijke zijde (2321 mm). Daarnaast wordt er ca. 8 m² binnen de bestemming "Tuin" gebouwd.

Verzoek om afwijking

Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo wordt de aanvraag mede aangemerkt als een verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan.

Voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (afwijken van de bestemming);

In artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo is bepaald dat een vergunning nodig is voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend met:

- toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
- in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse afwijking);
- indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (buitenplanse projectafwijking).

Het college is niet bevoegd met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo mee te werken aan de aanvraag omdat er geen afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan "Luttelgeest".

Het college is niet bevoegd met een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo mee te werken aan de aanvraag omdat de aanvraag niet valt onder de aangewezen categorieën als genoemd in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Aan de aanvraag kan alleen meegewerkt worden door middel van toepassing van de laatstgenoemde categorie (buitenplanse projectafwijking). Hierdoor dient het besluit tot afwijking van het geldende bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

De aanvraag bevat met het document "Ruimtelijke onderbouwing" een goede ruimtelijke onderbouwing.

Er kan aan de aanvraag meegewerkt worden middels een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

Zienswijzen

Alvorens ik een definitieve beslissing neem op de aanvraag heeft de aanvraag en de ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 11 december 2014 tot en met 21 januari 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Besluit

Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom hebben burgemeester en wethouders, gelet op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wabo, het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen en de navolgende voorschriften deel uitmaken van de vergunning.

Dit besluit heeft betrekking op de volgende documenten.

Door u ingediend:

- 14-042 (ontvangen d.d. 14-10-2014)
- A-14-042-PI-B-01-Ontwerptekening_PDF (ontvangen d.d. 14-10-2014)
- A-14-042-PI-C-01-Palenplan_pdf (ontvangen d.d. 14-10-2014)
- A-14-042-PI-C-02-Fundering-Beganegrond (ontvangen d.d. 14-10-2014)
- A-14-042-PI-C-03-Zoldervloer_pdf (ontvangen d.d. 14-10-2014)
- A-14-042-PI-D-01-Principe-Detaillering (ontvangen d.d. 14-10-2014)
- A-14-042-PI-T-01-Terreininrichting_PDF (ontvangen d.d. 14-10-2014)
- A-14-042-Rapportage-Bouwbesluit_pdf (ontvangen d.d. 14-10-2014)
- A-14-042-Rapportage-EPG-Berekening_pdf (ontvangen d.d. 14-10-2014)
- A-14-042-Rapportage-Sonderingen_pdf (ontvangen d.d. 14-10-2014)
- A-14-042-Rapportage-Statistische-Berekening (ontvangen d.d. 14-10-2014)
- DEF - A-14-0420-Ruimtelijke-onderbouwing (ontvangen d.d. 5-12-2014)

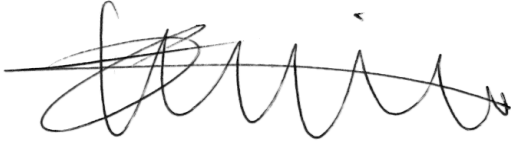
Door ons toegevoegd:

- welstandsadvies 23-10-2014 (ontvangen d.d. 23-10-2014)

De beschikking treedt in werking na afloop van de beroepstermijn.

Emmeloord, 26 januari 2015

namens het college van burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'O.W.M. Storms', written over a horizontal line.

de heer O.W.M. Storms
manager Vergunningen, toezicht en handhaving

Begroting der bouwkosten	€	1.014.960,00
--------------------------	---	--------------

Legeskosten omgevingsvergunning

Bouwactiviteiten	€	17.274,40
Advies Welstands-commissie	€	3.044,88
Bouwkundige brandpreventieve voorzieningen	€	161,00
Buitenplanse afwijking	€	10.143,00
Totaal omgevingsvergunning	€	30.623,28

Een legesnota wordt u binnenkort separaat toegezonden.

Voorschriften

Voor de activiteit bouwen:

1. Het bouwtoezicht dient tenminste twee dagen van tevoren in kennis te worden gesteld van de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder inbegrepen. Hiervoor kunt u een E-mail sturen naar handhaving@noordoostpolder.nl.
2. De aanvang van heiwerkzaamheden, indien van toepassing, dient tenminste één dag voor aanvang gemeld te worden. Uiterlijk twee dagen na het gereed komen van de werkzaamheden dient er een kalenderstaat te worden overlegd.
3. Tenminste twee dagen van tevoren dient het bouwtoezicht gelegenheid te krijgen om: de wapening te controleren alvorens beton wordt gestort, uit het zicht komende (staal-)constructies te controleren en uit het zicht komende riolering te controleren.
4. Uiterlijk op de dag van beëindiging dient de voltooiing van het gebouw aan het bouwtoezicht gemeld te worden.

Algemene informatie

1. Op de bouwlocatie dienen te allen tijde aanwezig te zijn: de omgevingsvergunning, andere vergunningen en ontheffingen, het bouwveiligheidsplan en eventuele aanschrijvingen volgens de Wabo. Deze gegevens dienen ook aan de ambtenaren van het cluster Vergunningen, toezicht en handhaving ter beschikking te worden gesteld.
2. De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken, indien: binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning geen aanvang met de werkzaamheden is gemaakt of de werkzaamheden zich hebben beperkt tot loopings- en grondwerken of tot werkzaamheden van voorbereidende aard, de werkzaamheden gedurende 26 weken zijn gestaakt en niet zijn hervat en indien blijkt, dat de vergunning is verleend op grond van onjuiste of onvolledige opgave van de aanvrager of zijn gemachtigde.
3. Het is verboden een nieuw of geheel vernieuwd gebouw of gedeelte daarvan in gebruik te geven of te nemen indien één van de volgende omstandigheden zich voordoet: het bouwwerk is niet gereed gemeld bij het cluster Vergunningen, toezicht en handhaving; er is niet gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning.

MOGELIJKHEID TOT HET INDIENEN VAN BEROEP

Volgens de Algemene wet bestuursrecht kunnen al diegenen van wie het belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken daartegen beroep instellen bij de Rechtbank Midden-Nederland. Dat kan door binnen de terinzageperiode een beroepschrift in te dienen bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht (Postbus 16005, 3500 DA Utrecht).

In het beroepschrift moet in ieder geval het volgende vermeld worden:

- de naam en het adres van de indiener;
- de datum van het beroepschrift (dagtekening);
- een omschrijving van het besluit waartegen beroep wordt ingediend;
- de reden(en) waarom beroep wordt ingediend;
- een handtekening.

Wanneer iemand beroep heeft ingediend, kan hij daarnaast de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland vragen een voorlopige voorziening treffen, indien de onmiddellijke uitvoering van het besluit onherstelbare gevolgen met zich meebrengt. Het indienen van beroep schorst namelijk niet automatisch de geldigheid van het besluit. Aan het instellen van beroep en en vragen van een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Nadere informatie kan worden verkregen bij het cluster Advies, tel. (0527) 63 35 12/63 33 66.