

Uw brief van	Uw kenmerk 148	Zaaknr. 0171108418	Datum 28 december 2022
Onderwerp omgevingsvergunning HZ_WABO 2022-0776	Bijlagen geen	Inlichtingen [REDACTED]	

Beste mevrouw,

Op 16 april 2022 vroeg u een omgevingsvergunning bij de gemeente aan. U wilt de woonboerderij verbouwen aan de Noorderringweg 33 1 te Creil. U vraagt de vergunning aan voor de activiteiten bouw en handelen in strijd met regels ro.

U ontvangt een omgevingsvergunning

Uw aanvraag voldoet aan de eisen om de omgevingsvergunning te verlenen. Daarom verleen ik u een omgevingsvergunning voor het verbouwen van de woonboerderij.

Locatie

Het gaat in deze vergunning om het perceel kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder, sectie F, nr. 3231. Het pand/verblijfsobject waarvoor ik u een vergunning verleen, heeft het volgende adres Noorderringweg 33 1, 8312 RE te Creil.

Voorschriften

In de bijlage bij de vergunning leest u wat de voorschriften zijn. Deze voorschriften maken deel uit van de vergunning. Leest u deze goed door, dit kan veel misverstanden voorkomen.

Leges

Dit zijn de kosten die u betaalt om uw aanvraag om omgevingsvergunning in behandeling te nemen. De kosten zijn:

U ontvangt voor de legeskosten een aparte nota van ons. Bij deze nota leest u ook hoe u eventueel bezwaar kunt maken tegen de hoogte van de leges en de grondslagen die hiervoor gelden.

Ingangsdatum besluit

Ik maak het besluit bekend door het besluit aan u te sturen of te geven. Dit besluit gaat in op de dag na bekendmaking.

Ik legde de aanvraag en het ontwerpbesluit ter inzage

Ik legde de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (volgens de Algemene wet bestuursrecht). Dat deed ik voordat ik een definitieve beslissing neem over de aanvraag.

Iedereen kon binnen deze 6 weken een zienswijze tegen de ontwerpvergunning indienen. Dat kon schriftelijk of mondeling:

Schriftelijk: stuur een brief naar het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder, Postbus 155, 8300 AD Emmeloord.

Mondeling: maak een afspraak met de heer [REDACTED] van het cluster Vergunningen, toezicht en handhaving.

Ik kreeg geen zienswijze op ons ontwerpbesluit

Voordat ik deze beslissing nam, heb ik het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegd. Dat deed ik van 27 oktober 2022 tot 8 december 2022 (volgens de Algemene wet bestuursrecht). Op het ontwerpbesluit kregen wij geen zienswijze.

Ik volgde de uitgebreide procedure

Ik heb de besluitvormingsprocedure uitgevoerd volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) uitgebreide procedure. Ik heb de aanvraag getoetst aan:

- de Wabo;
- het bestemmingsplan of beheersverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- redelijke eisen van welstand;
- de bouwverordening;
- het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

U leverde gegevens aan

Voor deze vergunning diende u de gegevens bij mij in volgens artikel 2.8 Wabo. Deze gegevens heb ik nodig om uw aanvraag in behandeling te kunnen nemen (ontvankelijkheid). U leest deze regeling in paragraaf 4.2 van het Bor. De regeling is verder uitgewerkt in de Mor.

Uw aanvraag is ontvankelijk

Ik heb genoeg informatie van u gekregen om uw aanvraag goed te kunnen beoordelen. Dit betekent dat uw aanvraag ontvankelijk is. Ik heb uw aanvraag in behandeling genomen.

Het college is het bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders mag deze vergunning verlenen. Dat baseer ik op:

- de omschrijving van het project;
- artikel 2.4 van de Wabo;
- hoofdstuk 3 van het Bor met bijlage.

Wij vroegen advies

Ik heb de aanvraag ter advies aan de gemeentelijke welstandscommissie gestuurd. Dat deed ik volgens artikel 2.26 van de Wabo en de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor. Bestuursorganen kunnen door hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid worden aangewezen als adviseur. Dat staat in deze artikelen.

Dit zijn de overwegingen

Projectomschrijving

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van de woonboerderij.

Voor de activiteit bouwen

U heeft een vergunning nodig voor het bouwen van een bouwwerk. Dit leest u in artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wabo.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening, de “Beheersverordening Landelijk gebied” en de redelijke eisen van welstand. Dat deed ik volgens artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen in het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen in de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan of beheersverordening

Ik heb de aanvraag getoetst aan de geldende beheersverordening "Beheersverordening Landelijk gebied". Dit plan verwijst voor de bestemmingen en regels naar het bestemmingsplan "Landelijk gebied 2004". Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden waar het bouwplan op van toepassing is de bestemming Agrarisch gebied.

Gebruiksregels

Het bouwplan beoogt het gebruik van het perceel als agrarisch. Binnen de gebruiksdoeleinden van deze bestemming is het wel toegestaan deze gebruiksfunctie uit te oefenen.

Bouwregels

Op grond van artikel 5, lid 7 sub a dienen gebouwen minimaal 12,0 meter uit het hart van de erfsloot gebouwd te worden. De afstand in het plan bedraagt meer dan 12,0 meter. Daarmee past het plan binnen de bepalingen van dit artikel van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 5, lid 7 sub b mogen bedrijfswoningen uitsluitend worden gebouwd binnen een strook van 25 m vanaf de aan de wegzijde gelegen grens van het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Het gaat hier om het verbouwen van de bestaande woning en deze wordt niet naar voren uitgebreid. Daarmee past het plan binnen de bepalingen van dit artikel van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 5, lid 7 onder c mag de afstand van de bedrijfswoning tot de weg niet minder dan de bestaande afstand bedragen. Het gaat hier om het verbouwen van de bestaande woning en deze wordt niet naar voren uitgebreid. Daarmee past het plan binnen de bepalingen van dit artikel van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 5, lid 7 onder d mag de inhoud van een bedrijfswoning niet meer dan 1.200 m³ bedragen. Het gaat hier om het verbouwen van de bestaande woning waardoor de totale inhoud meer wordt dan de toegestane 1200 m³. Daarmee past het plan niet binnen de bepalingen van dit artikel van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 5, lid 7 onder e mag de dakhelling van een bedrijfswoning niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen. Het gaat hier om het verbouwen van de bestaande woning en daardoor wordt de hellingshoek niet aangepast. Daarmee past het plan binnen de bepalingen van dit artikel van het bestemmingsplan.

Volgens artikel 5, lid 7 onder f mag de goothoogte van een niet inpandige bedrijfswoning niet minder dan 4,5 m en niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte minder dan 4,5 m bedraagt de goothoogte niet minder dan de bestaande goothoogte mag bedragen. Het bouwplan heeft een goothoogte als bestaand en daar wordt niks in aangepast. Daarmee past het plan binnen de bepalingen van dit artikel van het bestemmingsplan.

Volgens artikel 5, lid 7 onder g mag de hoogte van een niet inpandige bedrijfswoning niet meer dan 10 m bedragen. Het bouwplan heeft een bouwhoogte als bestaand en daar wordt niks in aangepast. Daarmee past het plan binnen de bepalingen van dit artikel van het bestemmingsplan.

Welstand

Op 23 mei 2022 gaf de welstandscommissie een positief advies. Dat deed de commissie volgens artikel 6.2 van het Bor en de criteria in de gemeentelijke welstandsnota.

Voor de activiteit handelen in strijd met ruimtelijke regels

Bestemmingsplan of Beheersverordening

Het perceel Noorderringweg 33 1 te Creil valt binnen de “Beheersverordening Landelijk gebied”. Binnen dit plan heeft het perceel de bestemming “Agrarisch gebied”. Het verbouwen van de woning met een inhoud van meer dan 1.200 m³ past niet binnen de beheersverordening.

Vergunningsplicht

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 het bestemmingsplan.

Bevoegdheid

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 of de beheersverordening kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend met:

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

Het college is niet bevoegd met een binnenplanse afwijkmogelijkheid volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo mee te werken aan de aanvraag. De reden is dat er geen afwijkmogelijkheid is opgenomen in de beheersverordening “Beheersverordening Landelijk gebied”.

Het college is niet bevoegd met een buitenplanse afwijkmogelijkheid (kruimel) volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo mee te werken aan de aanvraag. De reden is dat de aanvraag niet valt onder de categorieën in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Ik kan alleen aan de aanvraag meewerken volgens de laatste categorie (grote planologische afwijking). Hierdoor moet het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan of beheersverordening een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten.

Overwegingen

In de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen die onlosmakelijk verbonden is aan dit ontwerpbesluit is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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 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 dan 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 (VVGB) niet vereist is. De raad heeft op 16 december 2010 een dergelijke lijst vastgesteld. Deze lijst is hierna verschillende keren aangevuld. Deze aanvraag valt onder de lijst.

Conclusie

Het college onderschrijft de goede ruimtelijke onderbouwing die is ingediend door de aanvrager. Het college is van oordeel dat met deze aanvraag, gelet op de aard en omvang van de locatie, de ontwikkeling als geheel en alle ruimtelijke onderdelen afgewogen te hebben, derden niet of althans niet onevenredig in hun belangen worden geschaad bij het verlenen van deze omgevingsvergunning.

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

Documenten

Bij de aanvraag verstrekte u ons de volgende documenten:

- W2N_22-0372_20220414_OC2_pdf (ontvangen d.d. 16-04-2022)
- Verbouwing Noorderringweg 33-1 Creil Fase 2 (ontvangen d.d. 16-04-2022)
- 07_3_CONSTRUCTIE_NIEUW_pdf (ontvangen d.d. 16-04-2022)
- 07_1_OVERZICHTSTEKENING_BESTAAND_pdf (ontvangen d.d. 16-04-2022)
- 07_DETAILS_pdf (ontvangen d.d. 16-04-2022)
- Verbouwing Noorderringweg 33-1 Creil Fase 2 (ontvangen d.d. 16-04-2022)
- Aanvraagformulier publiceerbaar 25apr RO (ontvangen d.d. 25-04-2022)
- Antwoorden AIM sessie (ontvangen d.d. 25-04-2022)
- Melding Activiteitenbesluit (ontvangen d.d. 25-04-2022)
- tekening en situatie (ontvangen d.d. 25-04-2022)
- toelichting aanvraag afwijken bestemmingsplan (ontvangen d.d. 25-04-2022)
- oorderringweg_33-1_aanvulling_220505_pdf (ontvangen d.d. 05-05-2022)
- 07_2_OVERZICHTSTEKENING_NIEUW_220505_pdf (ontvangen d.d. 05-05-2022)
- 07_10_SITUATIE_1_1000_220505_pdf (ontvangen d.d. 05-05-2022)
- Begroting_BOUWVAST_pdf (ontvangen d.d. 16-05-2022)
- RO_Noorderringweg_33-1_Creil_pdf (ontvangen d.d. 25-08-2022)
- BIJ5_Beplantingsplan_pdf (ontvangen d.d. 25-08-2022)

Door mij toegevoegd:

- Welstandsadvies 09-05-2022 (ontvangen d.d. 09-05-2022)
- getekende planschade overeenkomst (ontvangen d.d. 01-09-2022)
- WPAD 713 wateradvies formeel vooroverleg omgevingsvergunning Noorderringweg 33-1 Creil (ontvangen d.d. 29-09-2022)

Deze stukken maken deel uit van de vergunning.

Heeft u nog vragen? Neem dan contact met ons op

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer [REDACTED] van cluster Vergunningen, toezicht en handhaving. Het telefoonnummer is [REDACTED]. Of stuur een e-mail naar:

[REDACTED]

Een kopie van deze brief is ook naar uw adviseur/gemachtigde gestuurd.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders,

[REDACTED]

manager Vergunningen, toezicht en handhaving

Beroep instellen

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u daartegen beroep instellen. Zorg ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de datum van deze brief. Daarmee voorkomt u dat het beroepschrift niet meer behandeld kan worden.

Zet in uw beroepschrift ten minste:

- uw naam en adres;
- de datum van uw beroepschrift;
- een omschrijving of het nummer van het besluit waar u beroep tegen instelt;
- waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- uw handtekening.

U stuurt het beroepschrift naar de Rechtbank Midden Nederland, sector Bestuursrecht. Het adres is: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Heeft u spoed bij de beoordeling van uw beroep?

Het besluit geldt ook tijdens de beroepsprocedure. U kunt als u een beroepschrift heeft ingediend, gelijk ook een voorlopige voorziening vragen. Daarvoor is nodig dat u spoedeisend belang heeft. Dat is het geval wanneer de uitvoering van het besluit gevolgen heeft die niet ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorlopige voorziening vraagt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden Nederland.

Zijn er kosten aan verbonden?

Aan het indienen van een beroepschrift en het vragen van een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Op www.rechtspraak.nl vindt u meer informatie over de hoogte van de bedragen.

Voorschriften bij vergunning voor het verbouwen van de woonboerderij/HZ_WABO 2022-0776

Voor de activiteit bouwen

1. U meldt de start van het werk bij ons. Dat doet u minimaal 2 werkdagen voordat u met het werk begint. Dit geldt ook voor ontgravingswerkzaamheden. Hiervoor stuurt u een e-mail naar: handhaving@noordoostpolder.nl.
2. U meldt de start van heiwerk bij ons. Dat doet u minimaal 1 dag voordat u met het heiwerk begint. Uiterlijk 2 werkdagen nadat het heiwerk klaar is, overlegt u ons een kalenderstaat.
3. Minimaal 2 dagen van tevoren krijgen wij gelegenheid om:
 - de wapening te controleren voordat beton wordt gestort;
 - uit het zicht komende (staal-)constructies te controleren;
 - uit het zicht komende riolering te controleren.
4. Uiterlijk op de dag waarop het gebouw klaar is, meldt u dit aan ons.
5. Als u gebruik maakt van de openbare ruimte (bouwplaats situering), of als u (tijdelijk) gebruik maakt van de openbare weg, moet u 4 weken van tevoren contact op nemen met de gemeentewerf. Dit kan via gemeentewerf@noordoostpolder.nl, hierbij moet ook een schets aangeleverd worden van de bouwplaats.

6. De volgende onderdelen dienen uiterlijk 3 weken voor uitvoering van het betreffende onderdeel ingediend te worden via het Omgevingsloket (OLO).

- > De vergunning wordt verleend op basis van een constructiebrief / ontwerpnota. Het kan zijn dat er in een later stadium aanvullende voorwaarden gesteld worden naar aanleiding van de later ingediende stukken.
- De definitieve statische berekening, inclusief constructietekeningen. (Deze dient goedgekeurd te zijn door de gemeente voordat u over mag gaan tot uitvoering van het project).
- Definitieve tekening en berekening van de houten spanten.
- Detailberekening van de verbindingen met bijbehorende tekeningen van de houtconstructie.
- Definitieve tekening en berekening van de prefab begane grondvloer (PS-combinatievloer).
- Definitieve (wapenings)tekening en berekening van de begane grondvloer (betonvloer op staal (fase 2)).
- Het funderingsadvies inclusief het sonderingsrapport.
- Definitieve tekening en berekening van de funderingsbalken en palen.
- (t.z.t.) Kalenderstaat van alle palen. (Dit rapport dient goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag alvorens er gestart wordt met de overige onderdelen van de fundering).

De bovengenoemde stukken moeten gezien, gecontroleerd en geaccordeerd zijn door de coördinerend constructeur (middels een akkoordstempel). Wij verwijzen u naar het document: Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid EN het Kennisportaal Constructieve Veiligheid (KPCV). Nadat de constructeur van de gemeente de stukken heeft goedgekeurd, mogen de betreffende werkzaamheden uitgevoerd worden. U ontvangt per mail bericht wanneer/of de stukken goedgekeurd zijn, eerder mag u nog niet beginnen met het betreffende onderdeel.

Extra opmerking 1:

Indien het beton op een niet vlakke en harde ondergrond wordt gestort (zoals folie of noppenfolie), dient er een extra dekking van 50 mm aan de onderzijde toegepast te worden volgens NEN-EN 1992-1-1 + Nationale Bijlage hoofdstuk 4.

Extra opmerking 2:

Alle lateien en liggers die extra belast worden door de gewijzigde/ nieuw constructie dienen in het werk opgenomen te worden en gecontroleerd zoals aangegeven staat op de constructieschetsen.

Voor de activiteit handelen in strijd met ruimtelijke regels

- 1 Er dient een nieuwe erfsingel aangeplant te worden conform tekening 07.10 van 05-05-2022.
- 2 Tevens dienen de spoelbassins verwijderd te worden conform tekening 07.10 van 05-05-2022.

Algemene informatie

1. U zorgt dat op de bouwlocatie altijd aanwezig zijn:

- de omgevingsvergunning;
- andere vergunningen en ontheffingen;
- het bouwveiligheidsplan;
- eventuele aanschrijvingen volgens de Wabo.

Deze gegevens stelt u ook ter beschikking aan de ambtenaren van het cluster Vergunningen, toezicht en handhaving.

2. Wij kunnen de omgevingsvergunning intrekken. Dat kan onder andere in de volgende gevallen voor de activiteit bouwen:

- U bent binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, nog niet met het werk begonnen.
- U heeft binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden alleen nog maar loopings- en grondwerken uitgevoerd. Of u heeft alleen voorbereidend werk uitgevoerd.
- U heeft het werk 26 weken lang gestaakt. En u bent het werk niet opnieuw begonnen.
- U heeft de vergunning gekregen op basis van onjuiste of onvolledige gegevens.

Let op:

Voor de andere Wabo-activiteiten geldt een termijn van 3 jaar in plaats van 26 weken. Heeft een Wabo-vergunning betrekking op bouwen en een andere activiteit? Dan is de termijn voor alle activiteiten 3 jaar. Dit leest u in artikel 2.33 lid 2 onder a. van de Wabo.

3. U kunt een (deel van een) nieuw of helemaal vernieuwd gebouw alléén in gebruik nemen of geven als:
 - u het bouwwerk schriftelijk gereed heeft gemeld bij ons;
 - u heeft gebouwd volgens de omgevingsvergunning.
4. Meldingen van de start van de bouw, heiwerkzaamheden en het afronden van de bouwwerkzaamheden kan via handhaving@noordoostpolder.nl.

Overige informatie bij vergunning voor het verbouwen van de woonboerderij/HZ_WABO 2022-0776

Voor de omgevingsvergunning betaalt u € [] aan leges

U ontvangt voor de legeskosten een aparte nota van ons. Bij deze nota leest u ook hoe u eventueel bezwaar kunt maken tegen de hoogte van de leges en de grondslagen die hiervoor gelden.

Anderen kunnen bezwaar maken tegen uw vergunning

Wij publiceren ons besluit in 'De Noordoostpolder'. Maakt iemand bezwaar? Dan kan dit betekenen dat u uw vergunning misschien nog niet kunt gebruiken. Zorg daarom dat u deze vergunning pas gebruikt nadat deze definitief is.

In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers

Deze kunnen ervoor zorgen dat u uw vergunning niet kunt gebruiken. Ook kunnen er naast deze vergunning nog andere toestemmingen en/of voorzieningen nodig zijn waarover wij u niet hebben kunnen informeren, maar die er wel voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning.

Kopie:

