

BESCHIKKING

OMGEVINGSVERGUNNING

projectnummer:

U 11243

voor:

de heer J. van der Boon

locatie:

Hammerweg 55

7731 AJ OMMEN

project:

Bouw vrijstaande woning

Voor de volgende activiteiten:

- **het bouwen van een woning;**
- **het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.**

INHOUDSOPGAVE

1	Aanvraag omgevingsvergunning.....	2
2	Uitgebreide voorbereidingsprocedure	2
2.1	Beslistermijn.....	2
2.2	Advies	2
2.3	Leges	3
3	Besluit	4
4	Motivering: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	6
4.1	Aanvraag.....	6
4.2	Overwegingen.....	6
4.2.1	Planologische toetsing	6
4.2.2	Beoordeling	6
4.2.3	Bevoegd gezag	6
4.2.4	Vooroverleg.....	7
4.3	Conclusie.....	7
5	Motivering: Het bouwen van een bouwwerk	8
5.1	Aanvraag.....	8
5.2	Bouwplantoetsing.....	8
5.2.1	Bouwbesluit.....	8
5.2.2	Bouwverordening	8
5.2.3	Redelijke eisen van welstand.....	8
5.3	Nog aan te leveren gegevens	8
5.4	Conclusie.....	8
6	Juridische procedure.....	9
6.1	Ter inzage legging.....	9
6.2	Zienswijze.....	9
6.3	Beschikking omgevingsvergunning.....	10

1 AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Op 21 oktober 2011 heeft de heer J. van der Boon, Lindenlaan 62, 7731 RD te Ommen een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangevraagd voor de locatie toekomstig adres Hammerweg 55, kadastraal bekend gemeente Ambt Ommen, sectie F, nr. 4915, voor het bouwen van een vrijstaande woning.

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk, bouw woning (artikel 2.1 lid 1, sub a van de Wabo);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo);

2 UITGEBREIDE VOORBEREIDINGSPROCEDURE

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De motivering is per activiteit uitgewerkt in hoofdstuk 4 en 5.

De ontwerpbeschikking heeft ter inzage gelegen vanaf 27 januari 2012 tot en met 8 maart 2012 (6 weken). Tegen het besluit is een zienswijze ingediend. De zienswijze wordt behandeld in hoofdstuk 6 van deze beschikking. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van de ontwerpbeschikking.

2.1 Beslistermijn

De termijn waarin een beslissing moet worden genomen op een aanvraag is 26 weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.

Ontvankelijkheid

De ingediende aanvraag was niet volledig. De aanvrager is per brief met kenmerk Uit/11-33605, verzonden op 21 november 2011 in de gelegenheid gesteld de aanvraag aan te vullen.

De aanvullende gegevens zijn ontvangen op 9 december 2011. Hierdoor is de beslistermijn opgeschort met 18 dagen. De aanvraag samen met de aanvulling bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling. De aanvraag is daarom ontvankelijk en in behandeling genomen.

2.2 Advies

Verklaring van geen bedenkingen

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het besluit om omgevingsrecht (Bor) en de bijlage die daar bij hoort, is het college het bevoegd gezag maar is voor het afwijken van een bestemmingsplan op grond van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de wet een verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad voor als met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken.

Hierop gelet kan de gemeenteraad een lijst met categorieën gevallen aanwijzen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Ook onze gemeenteraad heeft op 27 juni 2011 hierover een besluit genomen als bedoeld in artikel 6.5 derde lid, Besluit omgevingsrecht en een aantal categorieën gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet meer vereist is.

Een van de categorieën benoemd in het besluit onder A, categorie II, realisering van woningen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde bij woningen, in bestaand stedelijk gebied, mits het aantal te realiseren woningen niet meer bedraagt dan twee.

Deze aanvraag omgevingsvergunning past binnen deze categorie. Derhalve is een specifieke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet nodig.

Dit betekent dat het college het bevoegd orgaan is om de integrale vergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen en inrichting perceel. Verder dienen wij ervoor te zorgen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

2.3 Leges

Op grond van de gemeentelijke legesverordening zijn leges verschuldigd voor het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning. De leges hebben betrekking op de vergunde activiteiten en bedragen:

- € 4.842,-- voor het bouwen, gebaseerd op de door de aanvrager opgegeven bouwkosten van € 230.000,--;
- € 100,-- voor de beoordeling van het rapport verkennend bodemonderzoek;
- € 502,-- voor de procedure hogere grenswaarde in verband met de Wet geluidhinder;
- € 5.900,-- voor het afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Ommen Zuid".

De leges bedragen in totaal € 11.344,-- en worden op een later tijdstip afzonderlijk in rekening gebracht.

3 BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen hebben:

- gelet op de aanvraag omgevingsvergunning van de heer J. van der Boon voor de bouw van een woning op de locatie Hammerweg 55 (toekomstig adres);
- overwegende dat het besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- dat de motivering omtrent de besluitvorming onderdeel uitmaakt van de vergunning zoals dit nader is uitgewerkt in hoofdstuk 4.4 en 6;
- dat de ontwerpbeschikking vanaf 27 januari 2012 voor een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- dat er binnen de ter inzage termijn een zienswijze is ontvangen en dat deze ontvankelijk is verklaard;
- dat deze zienswijze na zorgvuldige beoordeling zoals deze is verwoord is hoofdstuk 6.2 van de beschikking ongegrond is verklaard;
- dat er geen aanleiding bestaat de plannen te wijzigen of aan te passen;
- dat, mede gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, tot verlening van de omgevingsvergunning kan worden overgegaan,

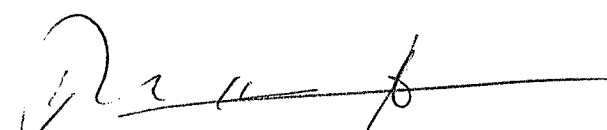
op 20 maart 2012 besloten:

1. de zienswijze ongegrond te verklaren;
2. gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a en onder c, de omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verlenen voor de bouw van een woning op het (toekomstig) adres Hammerweg 55 te Ommen, onder het stellen van voorschriften, voor de activiteiten:
 - bouwen van een woning (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo);
 - gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo);
3. te verklaren dat onderstaande gewaarmerkte tekeningen en omschrijvingen, onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning:
 - aanvraagformulier omgevingsvergunning ontvangen d.d. 21 oktober 2011;
 - tekening villa VDB tekeningnummer 01 werknummer 38010 bladnummer 01 gew. 23 november 2011 ontvangen d.d. 30 november 2011;
 - tekening villa VDB tekeningnummer constructie 01 werknummer 38010 bladnummer constructie 01 d.d. 14 juni 2011 ontvangen d.d. 21 oktober 2011;
 - tekening villa VDB tekeningnummer constructie 02 werknummer 38010 bladnummer constructie 02 d.d. 14 juni 2011 ontvangen d.d. 21 oktober 2011;
 - boekwerkje principe details ontvangen d.d. 21 oktober 2011;
 - boekwerk Bouwbesluitberekeningen projectnummer 38010 d.d. 20-11-2011;
 - rapportage verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Hammerweg 55 opdracht nummer 10244 d.d. rapport 16 maart 2011 ontvangen d.d. 21 oktober 2011;

- berekeningen geluidswerende voorzieningen woning Hammerweg 55 d.d. 19 oktober 2011 werknummer 11.183 ontvangen d.d. 21 oktober 2011;
- bijlagen Bouwbesluitberekeningen Libra Architectuur ontvangen d.d. 21 oktober 2011;
- EPC-berekening IBZ projectnummer 11-0200 d.d. 30 mei 2011 ontvangen d.d. 21 oktober 2011;
- statische berekeningen IBZ projectnummer 11-0200 d.d. 30 mei 2011 ontvangen d.d. 21 oktober 2011;
- geotechnisch onderzoek rapport kenmerk 201243-10/R01 d.d. 22 maart 2011 ontvangen d.d. 21 oktober 2011;
- ruimtelijke onderbouwing 'Hammerweg 55, het bouwen van een woning' d.d. 9 december 2011 ontvangen 12 december 2011.
- quick-scan Flora & Faunawet opdracht nummer 110245 d.d. 26 februari 2011 16 maart 2001 ontvangen d.d. 21 oktober 2011;
- bureauonderzoek Archeologie Plangebied Hammerweg 53 te Ommen projectnummer 2011024 kenmerk EKU/DIR/HAMA/2011024 d.d. 18-03-2011 ontvangen d.d. 21 oktober 2011;
- akoestisch onderzoek Hammerweg 53 te Ommen d.d. 14 januari 2011 ontvangen d.d. 21 oktober 2011;
- voorwaarden en bepalingen omgevingsvergunning.

Burgemeester en wethouders van Ommen,


secretaris, T. de Groot.


burgemeester, drs. G.M. Mittendorff.

Beroepsprocedure:

Tegen de vermelde beschikking kan beroep ingesteld worden bij de Arrondissementsrechtbank te Zwolle, door:

- belanghebbenden die zienswijzen tegen het ontwerp hebben ingebracht;
- belanghebbenden die bezwaren hebben tegen wijzigingen die bij nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp daarvan zijn aangebracht;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerp van het besluit.

Het beroepschrift dient de gronden van het beroep te bevatten en moet zijn ondertekend. Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking, bovendien treedt een besluit voor een activiteit op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) artikel 2.1 lid 1 sub b, g, h, artikel 2.2 lid 1 sub a, b, c en g pas in werking nadat de beroepstermijn is verstreken. Daarom bestaat de mogelijkheid om gelijktijdig met -of na- het indienen van een beroepschrift, indien onverwijld spoed gelet op de betrokken belangen dat vereist, te verzoeken om een voorlopige voorziening.

Voorts kan op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht aan de voorzieningenrechter van de rechtbank te Zwolle verzocht worden een voorlopige voorziening te treffen, indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Het vragen van een voorlopige voorziening aan de voorzieningenrechter van de rechtbank is mogelijk, indien binnen genoemde termijn ook een zienswijze is ingediend.

Het verzoek om een voorlopige voorziening moet gericht worden aan:

de voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank Zwolle, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle

4 MOTIVERING: HET GEBRUIK VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

4.1 Aanvraag

De aanvraag is gedaan voor het bouwen van een vrijstaande woning op het perceel kadastraal bekend Ambt Ommen, sectie F, nr. 4915, plaatselijk bekend Hammerweg 55 te Ommen.

4.2 Overwegingen

4.2.1 Planologische toetsing

Het project waarvoor een omgevingsvergunning vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

Het bouwen van een vrijstaande woning op een perceel aan de Hammerweg 55 te Ommen, kadastraal bekend gemeente Ambt Ommen, sectie F, nr. 4915.

Het bouwplan ligt in het bestemmingsplan "Ommen Zuid" in de bestemming "Woondoeleinden, categorie EV" en bedoeld voor een vrijstaande woning. Wel is er binnen de voorschriften van dit bestemmingsplan voor het betreffende woonperceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een tweede woning. Als voorwaarde daarbij is opgenomen dat deze woning wordt verbonden met de bestaande karakteristieke woning op het perceel Hammerweg 53. Er wordt geen gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid maar als afwijking hierop komt de toe te voegen woning vrij te staan aan de zuidwestzijde van de bestaande woning en daarmee buiten het bouwvlak.

Hierdoor is het bouwplan in strijd met de in het bestemmingsplan opgenomen regels. Dit heeft tot gevolg dat de aanvraag mede beschouwd moet worden als verzoek om omgevingsvergunning voor het planologisch strijdig gebruik.

Gelet op de beschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

1. Bouwen
2. Gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan.

4.2.2 Beoordeling

Artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo geeft aan dat het zonder omgevingsvergunning verboden is een project uit te voeren als het gebruik van de gronden in strijd is met een bestemmingsplan. Artikel 2.10, tweede lid zegt dat dit verzoek mede aangemerkt wordt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c en de vergunning slechts geweigerd wordt indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Voor dit project is artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo van toepassing. Met toepassing van dit artikel is er de mogelijkheid af te wijken van het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Ter beoordeling of het bouwen van een vrijstaande woning op het perceel al dan niet in strijd is met een goede ruimtelijk ordening is een 'Ruimtelijke onderbouwing Hammerweg 55, het bouwen van een woning' opgesteld. In dit rapport wordt de bouw van een vrijstaande woning (in plaats van de twee aaneen) op planologische, stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten op deze bijzondere plek bij de entree van Ommen, aanvaardbaar geacht. Verder voegt het bouwplan zich goed in het landschap en past het binnen de gewenste ruimtelijk structuur.

4.2.3 Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het besluit om omgevingsrecht (Bor) en de bijlage die daar bij hoort, is het college het bevoegd gezag.

De wet bepaalt dat voor het afwijken van een bestemmingsplan op grond van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c een verklaring van geen bedenkingen nodig is van de raad als er met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken. Dit tenzij de gemeenteraad een besluit heeft genomen een aantal categorieën aan te wijzen waarin geen verklaring van geen bedenkingen vereist is.

Ook onze gemeenteraad heeft op 27 juni 2011 hierover een besluit genomen als bedoeld in artikel 6.5 derde lid, Besluit omgevingsrecht en een aantal categorieën gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet meer vereist is. Een van deze categorieën benoemd in het besluit onder A, categorie II, is de realisering van woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, bij woningen in bestaand stedelijk gebied, mits het aantal te realiseren woningen niet meer bedraagt dan twee.

Het onderliggende bouwplan valt binnen deze categorie, derhalve is een specifieke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet nodig.

Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het bevoegd orgaan zijn om de integrale vergunning te verlenen.

Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, inrichting perceel enz.. Verder dienen wij ervoor te zorgen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

4.2.4 Vooroverleg

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseurs.

Op grond van 6.18 Bor wordt op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo, artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, in een aantal gevallen vooroverleg gevoerd.

In dit artikel is bepaald dat de gemeente bij de voorbereiding van het besluit overleg voert met het waterschap en diensten van rijk en provincie. In het tweede lid van dit artikel wordt gedeputeerde staten respectievelijk de minister de mogelijkheid geboden te bepalen dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen geen overleg is vereist.

Rijk: Aangezien in dit geval er sprake is van lokaal belang is vooroverleg met het Rijk niet noodzakelijk.

Provincie: Ook heeft de provincie Overijssel kennis genomen van de plannen. Zij hebben gemeld dat het hier om bestaand stedelijk gebied gaat en er is geen provinciaal belang mee gemoeid. Vooroverleg is verder niet nodig.

Waterschap: Bij het waterschap is de watertoets goed doorlopen en is door Waterschap Regge en Dinkel een positief wateradvies afgegeven. Aangezien geen negatieve effecten op de waterhuishouding van het gebied worden verwacht is formeel vooroverleg verder niet meer noodzakelijk.

4.3 Conclusie

Samenvattend:

- Het perceel valt binnen de grenzen van het stedelijk gebied;
- Er vindt geen verdichting plaats, ook met de wijzigingsbevoegdheid is een extra woning mogelijk;
- De kavel is voldoende ruim;
- Het voorziet in een goede stedenbouwkundige afronding bij de entree van Ommen Zuid;
- Het voegt zich goed in de omgeving en wordt ruimtelijk goed ingepast;
- De belangen van rijk en provincie worden niet geschaad
- Er worden geen belangen of rechten van derden onevenredig geschaad;
- Ook worden de bouw- of gebruiksmogelijkheden van de naburige gebouwen en percelen niet onevenredig belemmerd.

Planologisch zijn er geen belemmeringen. De omgevingsvergunning kan verleend worden voor de activiteit 'Gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan'.

5 MOTIVERING: HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

5.1 Aanvraag

De aanvraag is ingediend voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Hammerweg 55, gelegen ten zuidwesten van het perceel Hammerweg 53 te Ommen. De omgevingsvergunning voor deze activiteit moet geweigerd worden als niet voldaan wordt aan de in artikel 2.10 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningvereisten. Dit betreft de gegevens en documenten die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van de Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

5.2 Bouwplantoetsing

5.2.1 Bouwbesluit

In de aanvraag is het aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit.

5.2.2 Bouwverordening

In de aanvraag is het aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de Bouwverordening.

5.2.3 Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan is om advies voorgelegd aan de welstandscommissie van "Het Oversticht". De welstandscommissie heeft het bouwplan beoordeeld en heeft een positief advies uitgebracht. De commissie heeft in redelijkheid tot dit advies kunnen komen, zodat het advies integraal wordt overgenomen.

5.3 Nog aan te leveren gegevens

Zoals in de aanvraag is verzocht, dienen de volgende stukken uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering te worden aangeleverd:

- Van de toe te passen materialen voor de gevels en het dak, zoals stenen en dakpannen, moeten vooraf monsters ter goedkeuring worden ingeleverd bij Bouwen Woningtoezicht. Niet goedgekeurde materialen mogen niet worden verwerkt;

5.4 Conclusie

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het toekomstig adres Hammerweg 55 te Ommen voldoet aan de in artikel 2.10 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten en de Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. De vergunning kan voor deze activiteit worden verleend onder het stellen van voorschriften.

Geadviseerd wordt goed kennis te nemen van de aan de vergunning verbonden voorschriften

6 JURIDISCHE PROCEDURE

6.1 Ter inzage legging

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben van donderdag 27 januari 2012 tot donderdag 8 maart 2012 voor een ieder ter inzage gelegen bij het Omgevingsplein in het gemeentehuis. De bekendmaking van het ontwerpbesluit en de ter inzage legging heeft plaatsgevonden in het huis aan huisblad Vechtdal Centraal en in de Staatscourant. Daarnaast zijn de aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken digitaal beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website www.ommen.nl onder ruimtelijke plannen.

6.2 Zienswijze

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbesluit is er een mondeling zienswijze ingediend.

De appellant maakt gebruik van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een mondelinge zienswijze. Ook maakt de appellant gebruik van zijn recht om zijn persoonlijke gegevens niet bekend te maken.

De zienswijze heeft betrekking op het bouwplan ter plaatse en de ruimtelijke onderbouwing die hier aan ten grondslag ligt.

1. Het is aantasting/onttrekking van het aanzicht van de jaren 30 villa bij de entree van Ommen;
2. Hiermee een vernauwing van de entree door de bouw voor de voorgevellijn van naburig perceel;
3. Het onnodig extra toevoegen van een uitrit op druk fiets oversteekpunt waar tevens agrarische en loonbedrijven op ontsluiten;
4. Hogere grenswaarde is vragen om problemen bij evt. aanpassen kruispunt Batterinkweg/Bergweg en Giethemer hooiweg in verband met de aan weerszijden gesitueerde fietsstroken en de drukke Hammerweg;
5. Het toestaan van een woonperceel voor de voormalige woning van aanvrager is in strijd is met bestemmingsplan "Ommen- Zuid" met op het perceel de bestemming vrijstaande woning. Dit schept precedenteren;
6. Het aantasten van het gehele straatbeeld van de kant van de Hammerweg, wat gekenmerkt wordt door zeer royale villa's op zeer royale kavels. Deze verdichting past niet op deze plek;
7. Het toestaan van een vrijstaande woning ondanks dat er een wijzigingsbevoegdheid voor 2 onder 1 kap woning in het bestemmingsplan is opgenomen. Bouwplan is in strijd met bestemmingsplan en tast het specifieke karakter van de Hammerweg aan. Gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid en hiermee het toestaan van een 2 onder 1 kap zou het aanzicht veel minder of niet aantasten.

Overwegingen ten aanzien van deze zienswijze.

1. De nieuwe woning komt op een markante plek te staan bij de entree van Ommen. Vanuit het zuiden blijft er zicht op de karakteristieke rietgedekte woning op perceel Hammerweg 53. Het tuinrichtingsplan draagt hieraan bij. Met de initiatiefnemer zijn hier afspraken over gemaakt;
2. Van een vernauwing kan niet gesproken worden. De woning wordt voor de voorgevellijn van nr. 53 gebouwd maar past wel in de voorgevellijn van de andere woningen langs de Hammerweg. Het perceel wordt landschappelijk ingepast. Tot voor kort werd het gezicht ontnomen door bomen en struiken. De nieuwe situatie geeft een fraaiere stedenbouwkundige afronding van het stedelijk gebied;
3. Er komt geen nieuwe in/uitrit. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande uitrit voor de percelen van nr. 55 en 53 (recht van overpad voor nr. 53). Het parkeren wordt op de eigen percelen geregeld. Een extra woning met de daarbij behorende verkeersbewegingen leidt niet tot extra druk op de kruising;

4. Bij de beoordeling van de aanvraag hogere grenswaarde is er gekeken naar de bestaande situatie. Er zijn geen plannen om de kruising Batterinkweg/Bergweg en Giethemer hooiweg aan te passen. Bij de beoordeling van de aanvraag hogere grenswaarde heeft dit geen rol gespeeld. Als er in de toekomst toch plannen ontwikkeld worden tot aanpassing van de kruising of dat er andere verkeersmaatregelen moeten worden getroffen zal er rekening gehouden moeten worden met de nieuwe situatie evenals met een aantal andere woningen die dicht op kruising staan;
5. Door de initiatiefnemer is een aanvraag omgevingsvergunning gevraagd omdat zijn plannen in strijd zijn met de regels van het bestemmingplan. Zie de uitleg hierover in artikel 4.2.2. van deze beschikking. Voor dit project is artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo van toepassing. Met toepassing van dit artikel is er de mogelijkheid af te wijken van het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijk onderbouwing is aangeleverd en op basis hiervan is besloten medewerking te verlenen aan het bouwplan zoals dit is verwoord in artikel 4.2.2. van deze beschikking. Het gevaar dat dit een precedent schept is er niet. Een precedent is een voorval waarop men zich kan beroepen als een nieuw dergelijk geval zich voordoet om er hetzelfde gevolg aan te geven. Een 'nieuw dergelijk geval' zal niet vaak voorkomen omdat geen enkel plan hetzelfde is en op zijn eigen merites zal moeten worden beoordeeld;
6. Doordat de kavel ruim voldoende is en er een tuinontwerp afgesproken is, zal de woning passen in het straatbeeld. Er is met het bouwplan rekening gehouden met de overige bebouwing langs de Hammerweg. Er is gekozen voor een vrije, expressieve vorm dat zich goed voegt in het landschap, er wordt gebruik gemaakt van gedekte, natuurlijke kleuren en materialen met veel glas;
7. Het bestemmingsplan "Ommen- Zuid" heeft voor dit perceel binnen de woonbestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het mogelijk is de bestaande woning uit te breiden tot een twee aaneengesloten woningen. Hier is niet voor gekozen omdat wij van mening zijn dat een 2 aaneengesloten/geschakelde woningen ten koste zou gaan van de karakteristieke rietgedekte woning op nr. 53. Er zou dan een bijzonder brede twee onder een kap woning ontstaan dat zowel ruimtelijk als landschappelijk niet de gewenste situatie oplevert. Dit is reden dat geen gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid maar dat er gekozen is voor een vrijstaande woning op hetzelfde woonperceel.

Dit alles overwegend verklaren wij de zienswijze ongegrond en zijn wij van mening dat de omgevingsvergunning op goede gronden verleend kan worden.

6.3 Beschikking omgevingsvergunning

De beschikking ligt van 29 maart 2012 tot 10 mei 2012 ter inzage (6 weken). Tot en met 9 mei 2012 staat beroep open tegen de beschikking bij de rechtbank. De vergunning treedt in werking na afloop van de beroepstermijn.

VOORSCHRIFTEN

OMGEVINGSVERGUNNING

projectnummer:

U11243

Zaaknummer 4882

voor:

de heer J. van der Boon

locatie:

Hammerweg 55

7731 AJ Ommen

project:

bouw vrijstaande woning

Voor de volgende activiteiten:

- **het bouwen van een bouwwerk, bouw woning;**
- **het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.**

Bijzondere voorwaarden

Monsters

Van de toe te passen materialen voor de gevels en het dak, zoals stenen en dakpannen, moeten vooraf monsters ter goedkeuring worden ingeleverd bij Bouw- en Woningtoezicht. Niet goedgekeurde materialen mogen niet worden verwerkt.

Algemene voorwaarden

Verplichting van de vergunninghouder

De vergunninghouder is verplicht zich bij de uitvoering van de bouw te houden aan alle wetten en regels die op de bouw van toepassing zijn, zoals het **Bouwbesluit** en de **gemeentelijke Bouwverordening**.

Aanvang en voltooiing van de werkzaamheden

De aanvang van de werkzaamheden en de voltooiing van het werk dienen aan Bouw- en Woningtoezicht te worden gemeld d.m.v. de bij de vergunning gevoegde *gele en groene kaart*.

Beton- en staalconstructies; riolering

Bouw- en Woningtoezicht dienen minstens 3 dagen van tevoren in kennis te worden gesteld van:

- De uitgegraven bouwput en/of de aangebrachte grondverbetering.
- Aangebrachte wapening t.b.v. gewapend beton voor de fundering en alle overige gewapende betonconstructies in het gebouw of bouwwerk.
- Storten van beton voor gewapende betonconstructies.
- Aansluiting(en) op de gemeentelijke riolering.

Overige bepalingen

Bronbemaling

Het is niet toegestaan om opgepompt grondwater, dat vrijkomt bij bronbemaling, te lozen op oppervlaktewater of de gemeentelijke riolering zonder toestemming van het desbetreffende waterschap en/of de gemeente Ommen. Een gemeentelijke toestemming kan worden gevraagd bij de afdeling Openbare Werken van de gemeente (0529-459115).

Afvoer grond

Bij bouwwerkzaamheden komt in veel gevallen grond vrij. Deze grond kan meestal worden gebruikt binnen de huidige locatie.

Wanneer u grond laat aanvoeren, moet u bij een hoeveelheid van meer dan 50 m³ een melding doen bij de gemeente. Deze melding moet 5 dagen van te voren worden ingediend bij de gemeente. Let er bij het kopen van grond op dat u de herkomstgegevens en/of kwaliteitsgegevens van de grond krijgt van de leverancier. Zo voorkomt u dat u vervuilde grond koopt.

Het formulier voor de melding en aanvullende informatie zijn beschikbaar bij de balie van de afdeling Milieu- en Bouwzaken en zijn ook te downloaden van www.ommen.nl.

Gebruik van openbaar terrein en/of gemeentegrond; Precariorecht

Voor het gebruik van openbaar terrein zoals trottoirs en bermen, dient vooraf toestemming te worden gevraagd aan de gemeente. De afdeling Juridische Zaken kan hierover informatie verstrekken (0529-459262).

Voor het gebruik van openbaar terrein is in de regel precariorecht verschuldigd.

Bouwafval

Bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:

- a. gevaarlijke afvalstoffen, zoals bedoeld in het Besluit aanwijzing gevaarlijke afvalstoffen (EURAL).
- b. Steenwol, voor zover dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt.
- c. Glaswol, voor zover dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt.
- d. Overig afval.

Het afval moet gescheiden worden afgevoerd naar een erkend bedrijf.

Het is verboden bouwafval op het bouwterrein te storten, te verbranden, langer dan 3 maanden op het terrein op te slaan, of in de bodem te brengen.

Als de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij het bouwproject, minder bedraagt dan de inhoud van een container van 10 m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht, dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

Geldigheidsduur omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning is geldig zolang deze niet door burgemeester en wethouders is ingetrokken. Er kunnen verschillende redenen zijn waarom een omgevingsvergunning wordt ingetrokken. Normaal gesproken gebeurt dit alleen als er een bijzondere reden voor is, zoals geen gebruik maken van de vergunning. Burgemeester en Wethouders zijn verplicht een vergunninghouder te horen c.q. in kennis stellen, voordat ze besluiten een vergunning in te trekken.

Overdraagbaarheid van de omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders kunnen, op verzoek van een vergunninghouder, een omgevingsvergunning overschrijven op een andere naam. De vergunning is uitsluitend geldig voor het adres van het gebouw of bouwwerk waarop de vergunning is verleend.

Aanwezigheid vergunning op het werk

De omgevingsvergunning dient tijdens de uitvoering van de bouw op de bouwplaats aanwezig te zijn.