



Gemeente Elburg

Aan de heer G. van de Fliert O.G.
Westenengerdijk 14
6732 GR Harskamp

Uw brief van:
Inlichtingen: R. Klijnstra
Doorkiesnr: 0525-688 653
Bijlagen:
Onderwerp: omgevingsvergunning

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 4683

Datum: 28 mei 2013

Geachte heer Van de Fliert,

Bijgaand treft u de omgevingsvergunning aan voor het bouwen van een vijf-onder-één kapwoning op de percelen Vale Ouwepad 2A t/m 6B te 't Harde. (registratienummer: 2012-1062).

Wij vertrouwen erop u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens burgemeester en wethouders van Elburg,
Beleidsmedewerker vergunningverlening,

B. Westra



Omgevingsvergunning

Besluit

Op 22 oktober 2012 hebben wij van de heer G. van de Fliert O.G, Westenengerdijk 14, 6732 GR Harskamp een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen.

Op 28 mei 2013 hebben wij besloten om een omgevingsvergunning te verlenen voor het:

- Bouwen van een vijf-onder- één kapwoning op de percelen Vale Ouwepad 2A t/m 6B te 't Harde, kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie C, nummer 4176

Voor de activiteit(en):

- Bouwen
- Planologisch afwijkend gebruik

Tussen 27 maart en 8 mei 2013 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Procedure

Op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen, tenzij de bouwactiviteit vergunningsvrij is op grond van het gestelde in het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Daar de aangevraagde bouwactiviteit niet als vergunningsvrij in het Bor staat vermeld, is een omgevingsvergunning vereist voor de activiteit 'bouwen'.

Daar het bouwwerk tevens in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan, is op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo ook een omgevingsvergunning vereist voor de activiteit 'planologisch afwijkend gebruik'.

De strijdigheid met het bestemmingsplan kan worden opgeheven door middel van het doorlopen van de procedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, Wabo. Op grond van artikel 3.10 Wabo is bij het doorlopen van deze procedure, de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Volgens artikel 3.10 Wabo dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd, hetgeen - onder andere - inhoudt dat een ontwerpvergunning gedurende zes weken ter inzage moet worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen tegen het voorgenomen besluit inbrengen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.5, lid 3, Bor heeft de gemeenteraad op 31 januari 2011 besloten een lijst met categorieën vast te stellen, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de raad is vereist. Het onderhavige project komt voor op die lijst waardoor een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is niet vereist.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in § 3.1 en § 3.2 Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de eisen van de Mor.

Overwegingen

Planologisch

Op het perceel waarop de bouwactiviteit zal worden uitgevoerd is het bestemmingsplan " 't Harde" van toepassing. Volgens dit bestemmingsplan rust er op het perceel de bestemming "Wonen".

Volgens deze bestemming mag op het perceel een bouwwerk zoals het onderhavige niet worden opgericht. Immers, de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

Het bouwplan is dus in strijd met het bestemmingsplan.

In geval van strijd dient te worden beoordeeld of een omgevingsvergunning kan worden verleend op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo. Dit artikel stelt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Dit verbod kan echter op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, Wabo op de volgende wijzen worden opgeheven:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking;
2. in de bij algemene maatregel van bestuur (= Bor) aangewezen gevallen, of
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Hier is sprake van een onder 3 genoemde situatie (projectbesluit), omdat de woningen niet passen binnen het ter plaatse aangegeven bouwvlak. Het bouwvlak is bepaald door de destijds verleende vergunningen voor de bouw van een vrijstaande woning en een 2 onder 1 kap (2 bouwvlakken). De binnenplanse wijzigingsbevoegdheid (artikel 25.7.1) geeft te weinig ruimte om mee te werken aan deze aanvraag (10 % afwijking)

Volgens het genoemde onder 3 kan vergunning worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Wij hebben van u een ruimtelijke onderbouwing ontvangen. Geconstateerd is dat het bouwplan hieraan voldoet.

Bouwbesluit

Op basis van de overgelegde gegevens is het aannemelijk dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Op basis van de overgelegde gegevens is het aannemelijk dat het plan voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij de Bouwverordening 2012 van de gemeente Elburg.

Welstand

Op 30 oktober 2012 is door de welstandscommissie een positief advies onder voorwaarden over het bouwplan uitgebracht. Dit advies is door ons overgenomen.

Aanwijzing Rijk of provincie

Het bouwplan is niet in strijd met een aanwijzing van het Rijk of de Provincie Gelderland.

Exploitatieplan

Het bouwplan is niet in strijd met een exploitatieplan.

Voorwaarden

1. Tenminste twee dagen voor het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden dienen wij hiervan in kennis te worden gesteld. Dit kan worden gedaan door middel van de bijgevoegde kaartjes of per email (gemeente@elburg.nl). Wanneer op voornoemde wijze het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden aan ons worden gemeld, wordt op ieder van de respectieve momenten € 25,00 aan borg teruggegeven (het bedrag van € 50,00 aan borg is opgenomen in het legesbedrag: zie legesnota).

2. Minimaal twee weken voordat met de bouw zal worden gestart, dienen de tekeningen en berekeningen van de toe te passen bouwkundige constructies ter goedkeuring aan de afdeling Bouwen en Milieu te zijn voorgelegd.
3. Alvorens met de bouw te starten dienen de constructietekeningen- en berekeningen te zijn goedgekeurd door de afdeling Bouwen en Milieu.
4. Alvorens met de bouw te starten dienen de toe te passen materialen voor de buitengevels en de dakbedekking te worden bemonsterd.

Van de vergunning onderdeel uitmakende gewaarmerkte documenten en bijlagen

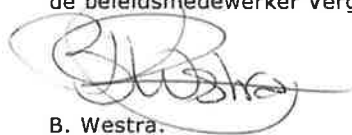
1. Aanvraagformulier
2. Bouwtekeningen
3. Situatietekening

Leges

Voor de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning is de aanvrager op grond van onze legesverordening leges verschuldigd. De legesnota zal apart worden toegezonden. De leges zijn conform hoofdstuk 5 en 6 van de legesverordening 2012 van de gemeente Elburg opgelegd. Deze verordening kunt u inzien op http://www.elburg.nl/Bestuur_en_Organisatie/Verordeningen/Belastingen_2012.

Elburg, 21 mei 2013

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Elburg,
de beleidsmedewerker Vergunningverlening,



B. Westra.

Rechtsmiddelen

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend tegen dit besluit een beroep schrift indienen binnen zes weken na de dag van terinzagelegging bij de rechtbank Zutphen, Postbus 205, 7200 AE Zutphen.

Door het aantekenen van beroep wordt het besluit niet geschorst. Hiertoe dient een verzoek om voorlopige voorziening te worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zutphen.

Voor het indienen van een beroep schrift of een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.