

T.a.v.[NAAM]
[ADRES]

datum:	e-mail:	bijlage:	-
uw kenmerk:	doorkiesnr.:	afdeling:	Team VTH
ons kenmerk: ZS380868	contactpersoon:	onderwerp:	Ontwerp Omgevingsvergunning

Beste [NAAM],

U heeft op 29 april 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor "Het bouwen van een woning ter vervanging van een gesloopte woning" op het perceel Dorpsweg 95 te Maartensdijk.

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ZS380868 met Olo-nummer 6885927. Wij kunnen u het volgende mededelen.

Wij hebben besloten de gevraagde vergunning te verlenen.

Overwegingen

Voor de volgende activiteit(en) is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omgevingsvergunning vereist.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.12)

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag om omgevingsvergunning aangemerkt als aanvraag voor de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Wij hebben uw aanvraag getoetst en overwogen als volgt:

- **WABO-PROJECTBESLUIT**

Bestemmingsplan

Het perceel Dorpsweg 95 te Maartensdijk is gelegen in het bestemmingsplan "Maartensdijk 2009" met de enkel bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch" en gebiedsaanduiding "veiligheidszone -lpg".

Het plan is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan omdat:

- de breedte en diepte van een hoofdgebouw/woning niet meer mogen bedragen dan de bestaande diepte en breedte volgens artikel 22.2 onder f van het bestemmingsplan. De aanbouw aan de linker-zijgevel van het hoofdgebouw (entree) steekt 1,08 m uit ten opzichte van de breedte van het hoofdgebouw. De oorspronkelijke woning heeft een maximale breedte van 7,1 m en een diepte van 9,91 m.
- de maximaal toegestane goothoogte van de hoofdgebouwen/woningen wordt overschreden volgens artikel 22.2 onder c van het bestemmingsplan. De goothoogte van het oorspronkelijk hoofdgebouw bedraagt 3,22 m + maaiveld.
- de maximaal toegestane bouwhoogte van de hoofdgebouwen van hoofdgebouwen/woningen wordt

overschreden volgens artikel 22.2 onder d van het bestemmingsplan. De hoogst toegestane bouwhoogte is $3,22\text{ m} + 4\text{ m} = 7,22\text{ m}$ + maaiveld

-de maximaal toegestane oppervlakte en goot- en bouwhoogte voor bijgebouwen wordt overschreden
-het wijzigen van een deel van de gronden met een agrarische bestemming in een woonbestemming
-het wijzigen van een deel van de gronden met een woonbestemming in een agrarische bestemming
-het oprichten van een vrijstaand bijgebouw op de agrarische bestemming ten behoeven van de woonbestemming niet is toegestaan. Tevens wordt de voor bijgebouwen toegestane goot- en bouwhoogte overschreden (2,5m respectievelijk 4 m + maaiveld).

De aanvraag om omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo kan enkel geweigerd worden wegens strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Overwegingen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden nagegaan of met de realisering van de plannen een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd, dan wel of sprake is andere van belemmeringen waardoor het plan niet kan worden gerealiseerd.

Het plan is getoetst aan het Rijksbeleid, Provinciaal beleid, het regionaal samenwerkingsverband U10, en het gemeentelijk beleid. Door de ligging van de gemeente De Bilt, en daarbij de ligging en de activiteiten van het beoogde plangebied (afwijkingen bouwmaten, vergroten oppervlakte bijgebouw) zijn geen nationale belangen in het geding. Wel is Nationaal belang 13 (zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming) van toepassing.

De ingreep op het plangebied is een kleine verruiming van de bouwmogelijkheden van de woning, en de oppervlakte aan bijgebouw. Dit tast de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving niet aan en is niet in strijd met het beleid uit de Omgevingsvisie provincie Utrecht en met de regels gesteld in de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht.

Het plan is niet van invloed op de door de U10 gestelde themagebieden. Voor het gemeentelijk beleid wordt met name gekeken naar het bestemmingplan. Het bouwplan voor een nieuwe woning wijkt op de volgende punten af van de bestemmingsplanregels:

- Hogere bouwhoogte dan de bestaande bouwhoogte, en grotere maat dan 4m^1 boven de hoogste gootlijn
- Voorgevel wordt breder dan de bestaande voorgevelbreedte
- De diepte van de nieuwe woning wijkt af van de bestaande diepte van de woning.
- De oppervlakte en bouwmaten van bijgebouwen wordt verruimd.

Middels een Wabo-projectbesluit kan de gemeente meewerken aan een aanpassing van de bouwmogelijkheden op de locatie Dorpsweg 95 Maartensdijk. Toetsing aan ruimtelijke aspecten Het plan is getoetst aan diverse ruimtelijke aspecten. Deze aspecten zijn verdeeld in 5 hoofdstukken, te weten Verkeer, Milieu, Waterparagraaf, Ecologie, Landschap, Archeologie, Privaatrechtelijke belemmeringen.

Conclusie

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd, die diverse onderzoeken bevat naar de inpasbaarheid van het aangevraagde plan. De aspecten die van belang zijn voor een goede ruimtelijke ordening zijn hierin beschreven. Wij zijn van mening dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Procedure

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning 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, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Een VVGB is niet nodig op basis van de "Lijst met categorieën in het kader van de verklaring van geen bedenkingen" van de gemeente van 20 juni 2013.

Aanhoudingsgronden

De aanhoudingsgronden als bedoeld in artikel 3.3, 3.4 en/of 3.5 van de Wabo zijn niet van toepassing.

Terinzagelegging

Tussen [DATUM] en [DATUM] heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is **Wel/Niet** gebruik gemaakt.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd met een uitgebreide procedure overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet aan wet- en regelgeving.

Wij hebben besloten de gevraagde vergunning te verlenen.

Besluit

Gelet op artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, besluiten wij:

- I.** de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de bestemming "Wonen" en "Agrarisch" ten behoeve van "Het bouwen van een woning ter vervanging van een gesloopte woning", conform het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte plan;
- II.** de omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten: Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.
- III.** aan de omgevingsvergunning de voorschriften te verbinden, overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage(n).

Het besluit is gebaseerd op de volgende door u ingediende bijlagen:

1. Aanvraagformulier, d.d. 29 april 2022;
2. Zie documentenlijst opgenomen in bijlage II.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. U ontvangt uw vergunning op het door u opgegeven e-mailadres. De door u ingediende bijlagen worden niet aan u retour gestuurd.

Leges

De verschuldigde leges voor deze vergunning bedragen op grond van de geldende tarieventabel behorende bij de Legesverordening (gebaseerd op de vastgestelde bouwkosten, € [BEDRAG] excl. BTW):

De nota voor de verschuldigde leges wordt u afzonderlijk toegezonden.

Tegen de hoogte van de leges kunt u een bezwaarschrift indienen zodra u de nota ontvangen heeft (hiervoor geldt namelijk een aparte bezwarenprocedure).

Rechtsverwijzing, publicatie

Binnen zes weken na terinzagelegging van dit besluit kan beroep worden ingediend (zie onderstaand kader). Het besluit wordt door ons gepubliceerd op www.overheid.nl

Meer informatie

Als u nog vragen hebt, dan kunt u contact opnemen met [NAAM] onder telefoonnummer [TELEFOONNUMMER] of via e-mail vergunningenloket@debilt.nl. Indien u contact met ons opneemt, verzoeken wij u vriendelijk om het registratienummer te melden zodat wij u snel van dienst kunnen zijn.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van gemeente De Bilt,

[NAAM]
Casemanager Wabo
VTH

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.

ONTWERP BESLUIT

Rechtsverwijzing

Als u het niet eens bent met het genomen besluit, dan kunt u op grond van artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd schriftelijk beroep instellen bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, o.v.v. Bodemzaken, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Uw beroepschrift moet door u worden ondertekend en moet volgens artikel 6:5 Awb tenminste bevatten:

- a. uw naam en adres;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen uw beroepschrift is gericht;
- d. de gronden van uw beroep.

Als een beroepschrift aanhangig is, kan de indiener daarvan bij de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank een verzoek om een voorlopige voorziening indienen, wanneer onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dit zou vereisen. Dit kan op hetzelfde adres o.v.v. Voorlopige Voorzieningen.

Degene die beroep instelt, respectievelijk een verzoek om een voorlopige voorziening doet, is een griffierecht verschuldigd. De griffie van genoemde rechtbank kan informatie verstrekken over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betaling.

BIJLAGE Voorschriften bij omgevingsvergunning ZS380868, d.d. 29-04-2022

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. De planschadeovereenkomst dient ondertekend geretourneerd te worden alvorens de vergunning verleend wordt;
2. Geluidswerende gevelmaatregelen ter bescherming tegen geluid van buiten conform het akoestisch onderzoek geluidwering gevels van S&W Bouwkundig Ingenieurs met projectnummer 2230700 en datum 5 juni 2023;
3. De warmtepomp-buitenunit moet voldoen aan de geluidsvoorschriften uit het Bouwbesluit (afdeling 3.2). Indien de buitenunit conform opgave wordt geplaatst (zie Rapportage Geluidsuitstraling buitenunit van S&W Bouwkundig Ingenieurs met projectnummer 2222050 en datum 13 januari 2023), mag het geluidsvermogeniveau van de warmtepomp-buitenunit bij het maximale vermogen LWA,max, inclusief de tonaaltoeslag K1 en (indien aanwezig) het geluidsdempende effect van de omkasting Domkasting, ten hoogste 67 dB bedragen. Indien in de gehele avond+nachtperiode (19-7 uur) gebruik wordt gemaakt van een stille instelling (Silent Mode), wordt in de dagperiode (7-19 uur) een geluidsvermogeniveau van ten hoogste 72 dB toegestaan. Uit de aanvraag blijkt dat een buitenunit van het type Nibe F2040-6 is beoogd. Deze beoogde buitenunit voldoet aan de genoemde geluidseisen;
4. Indien de warmtepomp-buitenunit op een andere locatie binnen het perceel wordt geplaatst (dichter bij de perceelgrens), dient door middel van een aanvullende geluidsberekening of -meting aangetoond te worden dat aan de geluidsvoorschriften wordt voldaan.

BIJLAGE II DOCUMENTENLIJST ZS380868, d.d. 29-04-2022

-  6885927_1651250582609_publiceerbareaanvraag
-  6885927_1661852174887_BST-54-00858_2_Tekening_0001-woning
-  6885927_1661852246844_2205-AO000-220729-situatie_-_bestaand
-  6885927_1669481150468_2205-AO001-221124-situatie_-_nieuw
-  6885927_1674738196611_22-046_2023-01-23_Dorpsweg_95_Maartensdijk
-  6885927_1683535222480_2205-AO-230508-totaal_set

ONTWERP BESLUIT