

Omgevingsvergunning

Op 1 november 2017 ontvingen burgemeester en wethouders van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project “het oprichten van een woning en het aanleggen van een uitrit”. De aanvraag gaat over Schapendrift te Norg kadastraal bekend Norg, sectie R, nummer 1129 en is bij de gemeente Noordenveld geregistreerd onder zaaknummer 182200, bekend in het omgevingsloket online (OLO) onder nummer OLO3287857.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen op basis van artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening (Apv) voor:

Zij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning geldt voor de activiteiten:

- Bouwen;
- Afwijken bestemmingsplan;
- Uitrit.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toestemming voor het bouwen van een woning;
- Toestemming voor het afwijken van het bestemmingsplan;
- Toestemming voor de aanleg van een uitrit van maximaal 4 meter breed bij de woning op het perceel Schapendrift 1 te Norg.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 van de Wabo). Burgemeester en wethouders hebben de aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet daaraan.

Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag voorgelegd aan de raad om aan te geven of een Vvgb is vereist. Door de gemeenteraad is geen reactie afgegeven waardoor wij hebben geconcludeerd dat de onderliggende aanvraag valt onder de categorieën van gevallen waarvoor geen Vvgb is vereist.

Gelet hierop is de verklaring van geen bedenkingen van rechtswege gegeven zonder dat daarbij is bepaald dat voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

Zienswijze

De ontwerp omgevingsvergunning heeft van 1 februari 2018 tot 14 maart 2018 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp is de volgende zienswijze ingediend:

De heer A. Buis, Schapendrift 1 te Norg

De zienswijze richt zich tegen de ontwerpomgevingsvergunning voor het oprichten van een woning op het perceel Schapendrift te Norg, kadastraal bekend Norg, sectie R, nummer 1129. De waardedaling van ons huis speelt een rol maar de emotionele verandering van meer lawaai, benauwdheid door minder ruimte, minder zon, minder privacy en minder uitzicht. Ook de hollywoodachtige uitstraling van het nieuw te bouwen huis zal de uitstraling van ons pand niet ten goede komen. Wij zullen al onze argumenten inbrengen bij een eventuele planschade procedure. Resumerend zijn de bezwaren samengevat: afwijken van de rooilijn voor ons onacceptabel, rooilijn aanhouden met maximaal 0.40 cm overstek, bergingsdeur niet aan onze zijde maar achterzijde, herziening van het te bouwen oppervlakte (nu teveel m³), beperken bouwmogelijkheden van schuurtjes en muren en ander adres voeren voor perceel R1129 niet zoals in diverse stukken Schapendrift nummer 1.

Reactie gemeente Noordenveld

Op basis van het principebesluit van 5 juli 2016 heeft de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een woning op het perceel Schapendrift te Norg, kadastraal bekend Norg, sectie R, nummer 1129. Uit onze stedenbouwkundige beoordeling volgt dat het niet bezwaarlijk is om op genoemd perceel een vrijstaande woning in te passen. De voorwaarde die hierbij gesteld is, is dat het moet gaan om een woning bestaande uit één bouwlaag met kap. Een nieuwe woning voegt zich eenvoudig in het bestaande bebouwings- en verkavelingsbeeld, met vergelijkbare kavels en bebouwing.

Ten aanzien van de rooilijn is geconcludeerd dat ter plaatse het stedenbouwkundig en ruimtelijk beeld niet onevenredig wordt aangetast wanneer de rooilijn iets naar voren wordt geplaatst.

Zeker ook wanneer gekeken wordt naar de verspringingen/ variatie in plaatsing van de andere woningen in de directe omgeving.

Over de uitstraling van de woning het volgende. Het perceel is gelegen in deelgebied 5 'Norg - Woongebieden individueel'. Binnen dit deelgebied is gericht op het respecteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. De wijk waarin het perceel is gelegen wordt in de Welstandsnota getypeerd als een wijk met meer 'individuele woningbouw'. Het gaat hier over het algemeen om vrijstaande woningen (semibungalows). Het type woning dat in het voornemen is uitgewerkt, een vrijstaande bungalow, past bij de structuur en de bebouwing in de wijk. De welstandcommissie heeft hierin ook positief geadviseerd.

Waardedaling van onroerende zaken als gevolg van het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is geregeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening onder de noemer tegemoetkoming in planschade. Hiervoor kan een apart verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij de gemeente Noordenveld.

Overige bijgevoegde documenten

De omgevingsvergunning kan uit diverse onderdelen bestaan. Deze stuur ik u als bijlage mee. Deze bijlagen maken deel uit van deze beslissing.

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning nummer 3287857, d.d. 1 november 2017;
- Tekening blad 1: gevel, plattegrond, doorsnede, situatie d.d. 14-11-2017
- Tekening blad 2: details, riolering d.d. 14-11-2017

- Tekening Blad F-10-1: overzicht fundatie d.d. 06-11-2017
- Statische berekening gewijzigd d.d. 10-01-2018
- Berekeningen Bouwbesluit proj. Nr 17-0269 d.d. 27-10-2017
- De situatietekening waarop door de gemeente de plaats van de uitrit op openbaar gebied is aangegeven

Roden, 22 maart 2018

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Roy Stavenga
coördinator
afdeling Publiekszaken

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Bijlage

Toelichting voorschriften en inhoudelijke beoordeling

De bijgevoegde documenten hebben een vaste opbouw.

Allereerst geeft de titel aan over welk onderdeel van de omgevingsvergunning de bijlage gaat.

Daarna leest u waaraan uw aanvraag is getoetst en aan welke voorschriften u zich moet houden bij de uitvoering van het onderdeel.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inhoudelijke beoordeling

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- De activiteiten van uw aanvraag zijn getoetst aan de categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist (Bor, art 2.3, jo Bijlage II). Gebleken is dat voor uw bouwactiviteiten wel een omgevingsvergunning is vereist;
- Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit. U hebt niet voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de hierin gestelde voorschriften. Door het stellen van de hieronder aangegeven voorschriften gaan we ervan uit dat er alsnog zal worden voldaan aan het Bouwbesluit;
- Uw aanvraag is getoetst aan de Bouwverordening. U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de hierin gestelde bouwvoorschriften;
- Wij hebben uw aanvraag ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie. Uw plan is daarbij getoetst aan de Welstandsnota. De commissie is van mening dat het uiterlijk en/of de plaatsing van het bouwwerk, onder opneming van nadere voorwaarden zal voldoen aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies, onder opneming van die nadere voorwaarden over;

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Algemeen

- U moet bouwen volgens de van toepassing zijnde bepalingen van de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Noordenveld;

Welstand

- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dient een monster van de toe te passen kleur van de voeg van het metselwerk ter goedkeuring aan het team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving van de gemeente Noordenveld te worden aangeboden.

Sterkte bouwconstructie

- Voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet u over goedgekeurde tekeningen en berekeningen van de constructies beschikken;
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de tekeningen en berekeningen van de constructies aan het team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving van de gemeente Noordenveld ter goedkeuring worden aangeboden;
- Bij het storten op folie moet de dekking (onder), Cmin, dur, bij milieuklasse XC3 75mm en bij milieuklasse XC4 moet de dekking 80mm bedragen (dit betreft de onderdekking);

- Het storten op noppenfolie kan gelijk gesteld worden aan een werkvloer, mits dit is aangebracht op een goed verdicht zandpakket.
Dekking (onder) bij het storten op noppenfolie: voor milieuklasse XC3: dekking 35mm, voor milieuklasse XC4; dekking 40mm.

Regels op de bouwplaats

- Het team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving van de gemeente Noordenveld dient ten minste twee werkdagen voor de aanvang van elk van de hieronder genoemde onderdelen van het bouwproces schriftelijk in kennis te worden gesteld:
 - de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen;
 - de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - het storten van beton;
- De kennisgeving van de hierboven genoemde werkzaamheden dient op grond van het Bouwbesluit 2012 schriftelijk te worden gedaan op de volgende wijzen:
 - via de website: www.gemeentenordenveld.nl/kennisgeving;
 - via het e-mailadres: bouwtoezicht@gemeentenordenveld.nl;
- Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning moet een begin met de bouwwerkzaamheden zijn gemaakt. Bij overschrijding van deze termijn hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om uw omgevingsvergunning in te trekken;
- Beschadigingen aan gemeentelijke eigendommen, aangebracht door of vanwege de aanvrager van de omgevingsvergunning, worden door of in opdracht van de gemeente op kosten van de aanvrager hersteld;
- De opslag van bouwmaterialen dient op eigen terrein te geschieden;
- Ter voorkoming van zwerfvuil op en rond de bouwplaats dienen de vuilcontainers te zijn afgesloten.

Archeologie

- Als tijdens de werkzaamheden grondsporen of bodemvondsten worden aangetroffen dient dat overeenkomstig de meldingsplicht in artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld bij de contactpersoon archeologie van de gemeente, Kees Verschoor via telefoonnummer 14 050 en bij de provinciaal archeoloog, Wijnand van der Sanden (tel. 0592-305932 / 06-22662601).

Peil en uitzetten:

- Het bouwwerk moet worden uitgezet overeenkomstig de gewaarmerkte situatietekening;
- Het bouwkundige peil van de woning wordt nog nader bepaald door het team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving.
- Het peil en de rooilijnen dienen door het team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving te worden gecontroleerd. U dient daarvoor een afspraak te maken.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

Inhoudelijke beoordeling

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het bouwplan is getoetst aan de ter plaatse geldende beheersverordening “Woonwijken Norg”. Het perceel heeft hierin de bestemming ‘Woongebied’, de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ en maakt het noordelijke deel van het perceel onderdeel uit van een bouwvlak.
- Het voornemen is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Hoewel de nieuw te bouwen woning in het bouwvlak wordt gerealiseerd en het perceel de bestemming ‘Woongebied’ heeft, is het realiseren van een nieuwe woning op grond van de beheersverordening niet toegestaan. In artikel 19, lid 19.2 staat dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Het toevoegen van een nieuwe woning is hiermee niet toegestaan.
- Medewerking is mogelijk met artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht indien na een afweging van diverse belangen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hiermee is een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd.

Op grond van bovenstaande overwegingen kan de omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening worden verleend.

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen

Voor de aanleg van een uitrit is op grond van artikel 2.2 sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 2:12 lid 1 van de Apv, een omgevingsvergunning vereist.

Een omgevingsvergunning kan worden geweigerd in het belang van de bruikbaarheid van de weg, het veilig en doelmatig gebruik van de weg, de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en de bescherming van de groenvoorzieningen in de gemeente (artikel 2:12 lid 3 van de Apv). De weigeringsgronden worden nader uitgewerkt in het Uitrittenbeleid, dat op 11 juni 2001 is vastgesteld. In het Uitrittenbeleid is onder meer opgenomen dat een uitrit bij een woonhuis een maximale breedte mag hebben van 4 meter en dat de aanleg van het gedeelte van een uitrit op openbaar gebied gebeurt door de gemeente of in opdracht van de gemeente.

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de aanleg van een uitrit van 4 meter breed bij de woning op het perceel Schapendrift 1 te Norg. De aanvraag is getoetst aan de weigeringsgronden en het Uitrittenbeleid. De Schapendrift is eigendom van de Boermarke. De Boermarke heeft reeds toestemming gegeven. Geconstateerd is dat de vergunning kan worden verleend mits er ter bescherming van eerdergenoemde belangen aan de vergunning voorschriften worden verbonden.

De volgende voorschriften zijn van toepassing

- het gedeelte van de uitrit op openbaar gebied is maximaal 4 meter breed;
- voor zover de uitrit op openbaar gebied moet worden aangelegd, bepaalt de gemeente de plek, deze staat aangegeven op de bij dit besluit behorende situatietekening, ook vindt de aanleg van dit deel van de uitrit plaats door of in opdracht van de gemeente.

Overige bijgevoegde documenten

De omgevingsvergunning kan uit diverse onderdelen bestaan. De situatietekening hieronder maken deel uit van deze beslissing:

**Situatietekening uitrit Schapendrift 1 te Norg, behorende bij de verleende
omgevingsvergunning 190536**

