

Omgevingsvergunning

Op 22 februari 2018 ontvingen burgemeester en wethouders van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project “het oprichten van een woning met bijgebouwen aan de Leutingewolderweg 3 te Leutingewolde”. De aanvraag gaat over Leutingewolderweg 3 te Leutingewolde en is bij de gemeente Noordenveld geregistreerd onder zaaknummer 233432, bekend in het omgevingsloket online (OLO) onder nummer OLO3332769.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen op basis van artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

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 van een bouwwerk;
- Gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toestemming voor het bouwen van een woning met aangebouwde serre en berging, een kapschuur en een kas;
- Toestemming voor het afwijken van de bestemming door een grotere oppervlakte bijgebouwen toe te staan.

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.

Volledigheid

De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. De aanvrager is in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn op 27 maart 2018 ontvangen. Na ontvangst van deze gegevens was de aanvraag volledig. De beslistermijn is opgeschort met de termijn die gebruikt is voor de aanvulling van de gegevens, namelijk met 20 dagen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 16 maart 2018 is gebleken dat onze Raad uw aanvraag laat vallen onder de categorieën van gevallen waarvoor geen Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) is vereist. Gelet hierop is de Vvgb van rechtswege gegeven zonder dat daarbij is bepaald dat voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

Inhoudelijke beoordeling

De overwegingen zoals wij die hebben gemaakt bij het nemen van het besluit zijn opgenomen in bijlage “Toelichting voorschriften en inhoudelijke beoordeling”.

Voorschriften

De voorschriften zijn opgenomen in de bijlage en maken onlosmakelijk onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Overige bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier, d.d. 22 februari 2018;
- Tekening situatie, d.d. 31 januari 2018;
- Tekening woning en serre, gevels, plattegronden, doorsnede, d.d. 15 maart 2018;
- Tekening aanbouw woning, fietsenberging, klompenhok, d.d. 12 maart 2018;
- Tekening woning, constructies vloeren, kap, riool, d.d. 29 december 2017;
- Set detailtekeningen;
- Productinformatie Kingspan;
- Tekening woning overzicht verblijfsruimten, d.d. 27 maart 2018;
- Tekening woning overzicht gebruiksoppervlakten, d.d. 27 maart 2018;
- Set Bouwbesluitberekeningen (daglicht, ventilatie, EPG), d.d. 15 januari 2018;
- Tekening werktuigenberging, gevels, plattegrond, doorsnede, d.d. 16 maart 2018;
- Tekening werktuigenberging, fundering, vloeren, constructie, d.d. 29 december 2017;
- Constructieberekeningen woning en werktuigenberging, d.d. 22 december 2017;
- Tekening gevels en plattegrond kas eurojumbo type 5hb;
- Ruimtelijk onderbouwing, d.d. 9 februari 2018;
- Archeologisch onderzoek, d.d. 31 maart 2015;
- Bodemonderzoek, d.d. 11 augustus 2016;
- Akoestisch onderzoek, d.d. 9 december 2016;
- Standaard waterparagraaf, d.d. 12 december 2016;
- Ecologische inventarisatie en EHS-toets, d.d. 17 oktober 2017;
- Aanvraag Vvgb, d.d. 2 maart 2018;
- Vooroverlegreactie waterschap, d.d. 13 maart 2018.

Roden, 20 juni 2018

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Jan Houwen
coördinator
afdeling Strategie en Realisatie

Deze brief is in een geautomatiseerd proces vervaardigd en is 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 de plaatsing van het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies 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.

Sterkte bouwconstructie

- Voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet u over goedgekeurde tekeningen en berekeningen van de constructies beschikken;
- 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:
 - o de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen;

- het storten van beton, inclusief t.b.v. de kelderconstructie;
- 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.gemeentenooordenveld.nl/kennisgeving;
 - via het e-mailadres: bouwtoezicht@gemeentenooordenveld.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:

- De aanleiding van het voornemen ligt in het feit dat er een planologisch probleem was ontstaan met voormalige gronden van vergunninghouder op de Vrijtijdsboulevard, aan de Kanaalstraat in Roden. Vergunninghouder heeft hier in 2007 gronden gekocht van de gemeente. Het college wilde medewerking verlenen aan een gewenste ontwikkeling van vergunninghouder, maar de raad wilde uiteindelijk geen medewerking verlenen aan een daarvoor benodigd bestemmingsplan. Om juridische procedures tussen vergunninghouder en gemeente te voorkomen is uiteindelijk besloten de grond aan de Vrijtijdsboulevard terug te kopen van vergunninghouder. Een deel van de door de gemeente te betalen koopsom is daadwerkelijk in geld betaald. Een ander deel is betaald in de vorm van levering van agrarische gronden en een woonkavel aan de J.P. Santeeweg. In dat traject heeft vergunninghouder de toezegging gekregen dat hij een zelfvoorzienende woning mocht bouwen. Om zelfvoorzienend te kunnen zijn wordt een grotere oppervlakte bijgebouwen toegestaan, namelijk maximaal 400 m². Deze grotere oppervlakte is onder andere nodig voor

het creëren van een werkplaats, een stal voor kleinvee, stallingsruimte (auto's, trekker, kieper, maaiers, schudder, hark, klepelmaaier, minikraan etc) en als opslagruimte voor emballage en hooi; Het voornemen wordt gezien als een experiment voor zelfvoorzienend wonen. De gemeente heeft een stevige duurzaamheidsambitie neergelegd in de Omgevingsvisie Noordenveld 2030. Met dit experiment wordt onderzocht hoe zelfvoorzienend wonen hierin een bijdrage kan leveren en of dat een grotere oppervlakte bijgebouwen rechtvaardigt;

- De locatie aan de Leutingewolderweg 3 te Leutingewolde is een geschikte locatie voor zelfvoorzienend wonen met een grotere oppervlakte bijgebouwen. Het betreft een besloten gebied met veel houtwallen in de omgeving. Zo is er vanuit de omgeving gering zicht op het perceel, waardoor de grotere oppervlakte bijgebouwen niet dominant aanwezig is in het landschap. Bovendien wordt de bebouwing op het perceel goed landschappelijk ingepast met veel begroeiing op het erf;
- Het huidige erf aan de Leutingewolderweg 3 heeft de bestemming "Wonen – Boerderij" in het bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld. Als gevolg van het voornemen wordt het erf verplaatst, waardoor het woonerf deels in de bestemming "Agrarisch met waarden" komt te liggen. Het verplaatsen van het erf en de grotere oppervlakte bijgebouwen is strijdig met bestemmingen "Agrarisch met waarden" en "Wonen – Boerderij";
- Medewerking aan het voornemen is mogelijk met een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Medewerking aan een hiervoor beschreven omgevingsvergunning is alleen mogelijk als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hieruit blijkt het volgende:
 - o de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan het landelijke, provinciale en gemeentelijk beleid;
 - o de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen ten aanzien van cultuurhistorie;
 - o de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen ten aanzien van landschappelijke inpassing;
 - o de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen ten aanzien van archeologie;
 - o de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen ten aanzien van ecologie. Het plangebied valt binnen het Natuurnetwerk Nederland. Er vindt echter geen aantasting plaats van de daadwerkelijke aanwezige wezenlijke kenmerken en waarden. Desondanks vindt er compensatie plaats om de belemmering van de omzetting van het NNN in natuur te compenseren. Dit is met de provincie overeengekomen;
 - o de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen ten aanzien van bodem;
 - o de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen ten aanzien van water;
 - o de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen ten aanzien van geluid;
 - o de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen ten aanzien van luchtkwaliteit;
 - o de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;

- de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen ten aanzien van milieuzonering;
 - de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen ten aanzien van verkeer en parkeren;
 - de maatschappelijke haalbaarheid van het plan is gegarandeerd. De ontwerpvergunning wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd;
 - de economische haalbaarheid van het plan is gegarandeerd. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten;
 - de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing is voorgelegd aan het waterschap voor het wettelijk vooroverleg. Het waterschap stemt in met het plan;
 - omdat de natuurcompensatie reeds met de provincie is afgestemd en er verder geen provinciale belangen in het geding zijn is er geen vooroverleg gevoerd met de provincie;
- Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Het erf moet worden ingericht conform het schetsplan met bijbehorende toelichting, zoals omschreven in paragraaf 3.1 van de bij de vergunning behorende ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Gelet de specifieke situatie wordt de omgevingsvergunning verleend onder genoemde voorwaarden.