



Gemeente Elburg

Aan de heer A. Bos
Doornenkamp 29
8085 PT Doornspijk

Ontvangen op:

Inlichtingen: J. Kortbeek

Telefoonnummer: 0525-688688

Onderwerp: het bouwen van een woning en het aanleggen van een
inrit

Zaaknummer: 2022-001272

Datum:

Bijlagen: 0

Geachte heer Bos,

Bijgaand treft u de ontwerp-omgevingsvergunning aan voor het bouwen van een woning en het aanleggen van een inrit op het perceel Goorweg ong. te Doornspijk.

Gelet op het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ligt dit ontwerpbesluit vanaf <DATUM INVULLEN> 2023 gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode is het voor een ieder mogelijk om zienswijzen tegen dit ontwerpbesluit in te brengen.

Na afloop van de voornoemde termijn zal zo spoedig mogelijk een besluit op uw aanvraag worden genomen. Als er in de periode van terinzagelegging zienswijzen worden ingediend, dan stellen wij u daarvan op de hoogte. Wij zullen de zienswijzen meewegen in onze besluitvorming.

Dit ontwerpbesluit geeft u geen recht om de aangevraagde werkzaamheden uit te voeren.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

R.J. Schipper

Domeinmanager Dienstverlening

Dit document is digitaal aangemaakt; u treft daarom geen handtekening aan.

Aanvraagnummer: 2022-001272

Ontwerp- Omgevingsvergunning

Op 17 juni 2022 hebben wij van heer A. Bos, Goorweg ong. DSK00 E9167, Doornspijk een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning en het aanleggen van een inrit.

Op Datum besluitDatum hebben wij besloten om omgevingsvergunning te verlenen voor:

- het bouwen van een woning en het aanleggen van een inrit op het perceel Goorweg ong. te Doornspijk, kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie E, nr. 9167.

Voor de activiteit(en):

- Bouwen
- Uitrit aanleggen of veranderen
- Handelen in strijd met regels RO

Van de vergunning onderdeel uitmakende documenten:

- wing_Schiksweg_35_Doorndspijk_4-4-2022_pdf
- gencheck_Digitale_watertoets_in_null_pdf
- _-achter-_Schiksweg_35_te_Doorndspijk_pdf
- Aanvraagdocument
- _Schiksweg_35_Doorndspijk_EcoresultBV_pdf
- 35_-achter-_te_Doorndspijk_v1_29okt21_pdf
- erkeerslawaaai_22100312r01_211116_Wgh_pdf
- O-04_pdf
- bb_ber_A_Bos_pdf
- ekening_woning_Goorweg_te_Doorndspijk_pdf
- Rc_platdak_pdf
- RC_gevel_pdf
- O-03_aanv_2_pdf
- O-02_aanv_2_pdf
- O-01_aanv_1_pdf
- mpg_ber_A_Bos_aanv_1_pdf
- tefani-scirocco-6-kw-8-5-kw-w50-1fan_pdf
- tatische_berekening_nieuwbouw_woning_pdf
- pportage_Goorweg_Doorndspijk_20230131_pdf
- atiefase_Goorweg_Doorndspijk_20230201_pdf
- berekening_nieuwbouw_woning_20230216_pdf
- ing_Doorndspijk_-_achter_Schiksweg_35_pdf

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorwaarden:

1. Het bouwplan moet worden uitgevoerd, zoals dat is aangegeven op de bij deze vergunning behorende tekeningen en bijlagen.
2. Tenminste twee dagen voor het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden dienen wij hiervan in kennis te worden gesteld. Dit kan door een mail te sturen naar bouwtoezicht@elburg.nl.
3. In artikel 2.71 van het Bouwbesluit is bepaald dat een bouwwerk een niet-brandgevaarlijk dak heeft. Er dient aangetoond te worden dat de te gebruiken dakbedekking voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit. Het attest van de te gebruiken dakbedekking dient drie weken voor de start van het werk ter goedkeuring te worden verstrekt.
4. In artikel 3.33 van het Bouwbesluit is bepaald dat er tussen de aanvoer van verse lucht voor luchtverversing, en een afvoervoorziening van de luchtverversing, een bepaalde verdunningsfactor aanwezig is. De verdunningsfactor dient te worden berekend en uiterlijk 3 weken voor de start van werk ter goedkeuring te worden verstrekt.

5. In artikel 5.2 van het Bouwbesluit is aangegeven dat een bouwwerk voldoende energiezuinig is. In de aangeleverde BENG-berekening is een meetwaarde voor de infiltratie opgenomen, zijnde 0.35 dm³/s.m². Door middel van een luchtdichtheidsmeting dient te worden aangetoond dat aan deze waarde wordt voldaan. De rapportage van deze meting dient ten minste 3 weken voor de oplevering van het werk ter goedkeuring te worden verstrekt.
6. Een volledige MPG-berekening, dus met elektraverbruik etc, De berekening dient uiterlijk 3 weken voor de start van het werk ter goedkeuring te worden verstrekt.
7. In artikel 8.1 van het Bouwbesluit is bepaald dat de uitvoering van bouwwerkzaamheden zodanig is dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Een uitwerking hiervan is niet bij de stukken aangetroffen. Dit dient uiterlijk 3 weken voor de start van het werk ter goedkeuring te worden verstrekt.
8. Minimaal drie weken voordat met de bouw zal worden gestart, dienen de tekeningen en berekeningen van de toe te passen bouwkundige constructies ter goedkeuring aan Domein Dienstverlening van de gemeente te zijn voorgelegd. Tot deze detailberekeningen en - tekeningen worden onder meer gerekend:
 1. De tekeningen en berekeningen, incl. montage van de geprefabriceerde kapconstructie;
 2. De tekeningen en berekeningen van de geprefabriceerde systeemvloeren;
 3. De berekeningen van de geprefabriceerde betonkelder, incl. controle drukvaste isolatie en controle opdrijven.
9. Er dient landschappelijk een goede balans te zijn tussen de bestaande en aangelegde landschappelijke beplanting in tegenstelling tot de open ruimtes. Hierbij is het van belang dat het karakter van het half-open landschap behouden blijft. Hiertoe dient een landschapsplan ter goedkeuring te worden ingediend. De beplanting dient binnen één jaar na het gereedkomen van de bouw van de woning te zijn gerealiseerd.

Vorbereidingsprocedure:

Wij hebben uw aanvraag behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (§ 3.1 en 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

De aanvraag voldeed niet aan de indieningsvereisten van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Wij hebben u daarom op 8 december 2022 in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. Wij hebben de aanvullende gegevens op 2 februari 2023 ontvangen. Hierdoor is de beslistermijn op grond van artikel 4:15, van de Algemene wet bestuursrecht met 56 dagen opgeschort.

Overwegingen

Activiteit bouwen

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 12 juli 2022 heeft de gemeentelijke welstandcommissie ons positief geadviseerd over het bouwplan. Wij nemen dit advies over.

Bestemmingsplan

Op het perceel waarop de bouwactiviteit zal worden uitgevoerd is het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018" van toepassing, en heeft daarin de bestemming "Wonen" (artikel 25). Tevens rusten de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde" (artikel 33) en "Waarde - Waardevol landschap" (artikel 36) op het perceel.

"Wonen"

Volgens artikel 25 van het bestemmingsplan is er maximaal 1 woning per bestemmingsvlak toegestaan, waar met dit plan 2 woningen per bestemmingsvlak worden gebouwd. Tevens geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter, waar met dit plan een bouwhoogte van 8,29 m wordt gerealiseerd.

"Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde"

Volgens artikel 33 van het bestemmingsplan dient bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m², de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld. In oktober 2021 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een hoge verwachting vanwege een mogelijk aanwezig esdek. Tijdens het veldonderzoek is de top van het dekzand verstoord aangetroffen tot grote diepte en is er geen esdek aangetroffen. Derhalve is het potentiële archeologische niveau verstoord. Op grond van deze resultaten werd voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd. Dit advies is overgenomen van de regio archeoloog. Hierdoor is geen aanvullend rapport vereist.

"Waarde - Waardevol landschap"

Volgens artikel 36 van het vigerende bestemmingsplan zijn de voor "Waarde - waardevol landschap" aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de kernkwaliteiten van het landschap. De landschapsdeskundige heeft een positief advies geschreven voor de bouw van de woning:

Het is niet de verwachting dat de kernkwaliteiten van de omgeving significant zullen worden aangetast. Wel is het advies na de transformatie ivm de ruimtelijke kwaliteit, het landschap ter plekke te versterken. Volgens het landschapsontwikkelingsplan (LOP) ligt het perceel in het zogenaamde half-open kampenlandschap. Dit landschap vertoont veel gelijkenissen met het kleinschalige kampenlandschap, maar is het gebied rondom minder besloten. Ook wordt dit type landschap gekenmerkt door een onregelmatig blokvormig verkavelingspatroon. De randen van de percelen zijn op een aantal plaatsen aangezet met houtwallen, waardoor een relatief kleinschalig landschap ontstaat. Verder is het gebruik van de nabij gelegen landbouwpercelen wisselend van grasland tot bouwland.

Het advies is om het woonerf na de transformatie dusdanig in te richten dat er samenhang is tussen de verschillende elementen (erfbeplanting, open ruimtes en bebouwing). Met andere woorden er moet landschappelijk een goede balans zijn tussen de bestaande en aangelegde landschappelijke beplanting in tegenstelling tot de open ruimtes. Hierbij is het van belang dat het karakter van het half-open landschap behouden blijft. Als erfbeplanting is geschikt, hagen langs de voortuin en houtwallen en- singels of een bomenrij op de perceelsgrenzen. Hierbij is het van belang dat de openheid wordt gewaarborgd. Verder kunnen de volgende groenelementen worden toegepast: bomenrijen van zomereik, houtwallen en singels met zomereik en diverse inheemse struiken zoals vuilboom, inlandse vogelkers, Geldersche roos en hazelaar. Solitairen van zomereik, (lei)linde, paardenkastanje, walnoot en de gewone beuk. Tevens hagen van veldesdoorn en gewone beuk en hoogstamfruitbomen bestaande uit o.a. appel, peer, pruim, kers of (wal)noot.

Het bouwplan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Activiteit 'planologisch afwijkend gebruik'

Wij hebben beoordeeld of wij alsnog een omgevingsvergunning kunnen verlenen door de strijd met het bestemmingsplan op te heffen.

Met bestemmingsplan strijdig gebruik kan namelijk -indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening- op de volgende wijzen worden opgeheven (artikel 2.12, lid 1, onder a, van de Wabo):

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. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Hier is sprake van een onder 3 genoemde situatie. Er is geen mogelijkheid om door middel van een binnenplanse afwijking de strijdigheid op te heffen. Het bouwplan kan ook niet gerealiseerd worden door middel van een buitenplanse afwijking (via de zogenaamde 'kruimgevallenregeling').

Het bouwplan kan alleen gerealiseerd worden als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De ruimtelijke onderbouwing voor dit plan vormt de schriftelijke motivatie van dit plan. Dit document is opgenomen als bijlage bij dit besluit en maakt integraal deel uit van dit besluit.

Conclusie ruimtelijke onderbouwing:

De belangrijkste conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing is dat het project in overeenstemming is met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het plan voorziet in een bijdrage aan de gewenste uitbreiding van het woningaantal zoals die is opgenomen in de Woonvisie. Het veroorzaakt verder geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Vanuit milieu (geluid, lucht, etc.) bestaan geen beletselen om medewerking te verlenen aan dit plan. Het plan zal niet tot een onevenredige toename van verkeer leiden, en omliggende woningen en bedrijven zullen niet in milieutechnisch opzicht extra belemmerd worden.

Geconcludeerd wordt dat het verlenen van de omgevingsvergunning voor 'planologisch strijdig gebruik' niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn dan ook bereid om medewerking te verlenen aan het bouwplan en gebruik te maken van het projectafwijkingbesluit.

Belangenafweging:

Bij de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' hebben wij een ruime beleidsvrijheid om te beoordelen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen. Instemmen met het project levert in onze optiek een planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingskader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. Daarbij hebben wij ook de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van dit project levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Activiteit aanleggen

Bestemmingsplan

Op het perceel waarop de bouwactiviteit zal worden uitgevoerd is het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018" van toepassing. Het perceel heeft daarin de bestemming "Wonen" (artikel 25). Tevens zijn de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde" (artikel 33) en "Waarde - Waardevol landschap" (artikel 36) op het perceel van toepassing.

Volgens artikel 25.1, lid 1, van het vigerende bestemmingsplan zijn de voor "wonen" aangewezen gronden mede bestemd voor wegen en paden. Hierdoor is het plan voor aan het aanleggen van een inrit niet in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Vanwege verkeersveiligheidsoverwegingen is het plan voorgelegd aan de verkeersdeskundige van de gemeente Elburg. Deze heeft een positief advies gegeven. Het plan voldoet aan alle daaraan te stellen verkeerskundige criteria. Wij nemen dit advies over.

Verklaring van geen bedenkingen

Wij zijn verplicht om een aanvraag welke betrekking heeft op de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' ex artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo en waarvoor een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder 3° van de Wabo wordt verleend, voor te leggen aan de gemeenteraad (artikel

2.27, lid 1, van de Wabo in combinatie met artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht). De gemeenteraad dient aan te geven of deze wel of geen bedenkingen tegen het project heeft.

De gemeenteraad kan categorieën gevallen aanwijzen waar een verklaring niet vereist is (artikel 6.5, lid 3, van de Bor).

De raad van gemeente Elburg heeft in zijn vergadering van 28 november 2011, met toepassing van artikel 6.5, lid 3, van het Bor, besloten tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Het onderhavige project is gelegen buiten de bebouwde kom en betreft het toevoegen van een extra woning. Daarmee valt dit plan niet onder de aangewezen categorieën, zodat een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig is.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van <<d.d. mei 2023>> besloten om <<wel/geen>> verklaring van geen bedenkingen voor het plan af te geven.

Gelet op het bovenstaande zijn er geen belemmeringen om de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch afwijkend gebruik' te verlenen.

Conclusie

Gebleden is dat er geen sprake is van genoemde weigeringsgronden, zodat wij de gevraagde vergunning kunnen verlenen.

Zienswijze

Afdeling 3.4, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo (planologisch strijdig gebruik).

De ontwerpbeschikking, waarin wij kenbaar hebben gemaakt om voornemens te zijn om de gevraagde vergunning te verlenen, wordt bekend gemaakt op www.overheid.nl en gepubliceerd in Huis-aan-huisblad van Elburg op <DATUM> 2023. Het ontwerpbesluit ligt gedurende zes weken (tussen <DATUM> en <DATUM> 2023) ter inzage. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen indienen.

Wij hebben wel/geen zienswijze ontvangen.

Inwerkingtreding

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift (=zes weken), zie artikel 6.1, lid 2, onder b, van de Wabo.

Leges

Voor de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. De legesnota sturen wij u achteraf.

De leges zijn volgens de Tabel behorende bij de Legesverordening 2022 van de gemeente Elburg opgelegd. Deze verordening kunt u inzien op [Legesverordening Gemeente Elburg 2022](#)

Elburg, <Datum besluit>

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

R.J. Schipper

Domeinmanager Dienstverlening

Dit document is digitaal aangemaakt; u treft daarom geen handtekening aan.

Rechtsmiddelen

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden tegen dit besluit een beroepschrift indienen binnen zes weken na de dag van terinzagelegging bij de rechtbank Gelderland, Locatie Arnhem, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Door het indienen van een bezwaarschrift wordt dit besluit niet geschorst. Hiertoe dient een verzoek om voorlopige voorziening te worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

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

ONTWERP