



Gemeente Elburg

De heer F. van Dorp
Achterweg 5
8081 RV ELBURG

Ontvangen op: 30 juni 2023
Inlichtingen: B.Vlieger
Telefoonnummer: 0525-688688
Onderwerp: Ontwerpbeschikking

Uw kenmerk:
Zaaknummer: Z2023-00000205
Datum:
Bijlagen:

Geachte heer Van Dorp,

Bijgaand treft u de ontwerp-omgevingsvergunning aan voor het bouwen van een twee onder één kap woning met inritten op het perceel Kamperweg, kadastraal bekend gemeente Elburg sectie A nummers 4468, 4412 (gedeeltelijk) en 543 (gedeeltelijk).

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>** 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,

Tjarda Talsma
Accountmanager omgevingsrecht

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

Ontwerp - omgevingsvergunning

Op 30 juni 2023 hebben een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen.

Wij zijn voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen voor:

- het bouwen van een twee onder één kap woning met inritten op het perceel Kamperweg, kadastraal bekend gemeente Elburg sectie A nummers 4468, 4412 (gedeeltelijk) en 543 (gedeeltelijk).

Voor de activiteiten:

- Bouwen (nieuw)
- In- of uitrit
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Van de vergunning onderdeel uitmakende documenten:

- Aanvraagdocument | 2023-06-30
- Archeologisch_proefsleufonderzoek_pdf | 2023-06-30
- Archeologisch_onderzoek_BO_en_IVO_pdf | 2023-06-30
- Archeologie_Programma_van_Eisen_pdf | 2023-06-30
- Bedrijven_en_milieuzonering_pdf | 2023-06-30
- BENG_Rechterzijde_pdf | 2023-12-05
- BENG_Linkerzijde_pdf | 2023-12-05
- Bijlage_7_MPG_rechts_20231106_pdf | 2023-12-05
- Bijlage_7_MPG_links_20231106_pdf | 2023-12-05
- Bijlage_9_Bedrijven_en_milieuzonering_6-11-23 | 2023-12-05
- Participatieverslag_pdf | 2023-06-30
- Quickscan_natuurtoets_pdf | 2023-06-30
- Ruimtelijke_onderbouwing_november_2024 | 2024-11-21
- Statische berekening nieuwbouw tweekapper Kamperweg te Elburg 2024-09-13
- Palenplan 20240910 2024-09-13
- Sonderingen 2024-07-02
- Stikstof Onderzoek 18-10-2024 | 2024-10-18
- Toetsing Bouwbesluit Linkerzijde | 2023-06-30
- Toetsing Bouwbesluit Rechterzijde | 2023-06-30
- TO_Kamperweg_14-09-2024 2024-09-13
- Verkennend_bodemonderzoek_pdf | 2023-06-30
- Watertoets_pdf | 2023-06-30

Deze vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- U moet het bouwplan uitvoeren zoals dat is aangegeven op de bij deze vergunning behorende tekeningen en andere documenten.
- U moet ons tenminste twee dagen vóór het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden in kennis stellen (start bouw en einde bouw). Dit kunt u doen door een mail te sturen naar bouwtoezicht@elburg.nl
- Het uitzetten van het werk en het bepalen van het peil ten opzichte van het straatpeil laten uitvoeren door de gemeente. Hiervoor kan contact worden opgenomen met de heer A. Brokkelkamp van Domein Bedrijfsvoering. Hij is telefonisch bereikbaar op telefoonnummer 0525 – 688 688.
- Er moet een klic-melding worden gedaan bij het Kadaster als de grond bij de werkzaamheden mechanisch geroerd wordt. Als de grond uitsluitend geroerd wordt met een schop of spade is dit niet nodig.
- Voordat wordt begonnen met het ontgraven van de grond voor de fundering van het huis dient hiervan de regioarcheoloog tijdig op de hoogte te worden gesteld (telefoonnummer 0341-359 640 zodat deze bij de graafwerkzaamheden aanwezig kan zijn).

- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Eventueel dient minimaal 5 werkdagen voorafgaand aan dit grondtransport een digitale melding gedaan te worden bij het landelijk meldpunt bodemkwaliteit. Dit bodemonderzoek kan niet gezien worden als basis voor vaststelling van de kwaliteit van de grond voor het grondverzet. Indien er grond wordt afgevoerd, dient deze te worden onderzocht op de aanwezigheid van PFAS. Wellicht dat deze verplichting in de loop der tijd wijzigt. Hiervoor kan contact worden opgenomen met de gemeente Elburg.
- Het is niet toegestaan bouwmaterialen, containers, cementsilo's en/of een bouwkeet op openbaar terrein of op de weg te plaatsen. Is gebruik van openbaar terrein toch noodzakelijk dan is hiervoor een vergunning vereist.
- Er dient een waterberging te worden gerealiseerd met een inhoud van 60 mm voor elke vierkante meter verhard oppervlak.

Minimaal drie weken voordat met de bouw wordt gestart, dienen de hieronder aangegeven tekeningen en berekeningen van de toe te passen bouwkundige constructies ter goedkeuring aan Domein Dienstverlening van de gemeente te zijn voorgelegd. Er mag niet worden gebouwd voordat de goedkeuring is verkregen.

De tekeningen en de berekeningen, incl. montage van de geprefabriceerde kapconstructie.

De tekeningen en de detailberekeningen van de staalconstructie.

De tekeningen en de berekeningen van de geprefabriceerde systeemvloeren.

De berekening van de prefab betonpalen.

De beoordeling van de kalenderstaten en de paalmisstanden.

Voordat met de bouw wordt gestart, dienen ter goedkeuring aan Domein Dienstverlening van de gemeente foto's of productinformatie te zijn voorgelegd voor een toets door de welstandcommissie van de toe te passen steen voor het metselwerk van de buitenmuren en de toe te passen licht houten delen.

Opmerkingen

Om uw plannen te realiseren moet u slopen. Als hierbij meer dan 10m³ aan sloopafval vrijkomt of er sprake is van asbest moet u hiervoor een sloopmelding doen. U kunt dit doen via omgevingswet.overheid.nl

Vorbereidingsprocedure

Wij hebben uw aanvraag behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (§ 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 4 oktober 2023 in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. Wij hebben de aanvullende gegevens op 11 januari 2024 ontvangen. Hierdoor is de beslistermijn op grond van artikel 4:15, van de Algemene wet bestuursrecht met 99 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 & monumenten

Op 7 februari 2024 heeft de gemeentelijke welstandcommissie ons onder voorwaarden positief geadviseerd over het bouwplan. Wij nemen dit advies over. De voorwaarden zijn in deze vergunning opgenomen.

Omdat de locatie in beschermd stadsgesicht is gelegen is ook advies ingewonnen bij de monumentencommissie. De monumentencommissie heeft op 28 september 2023 ons positief geadviseerd over het bouwplan. De commissie sluit zich aan bij het door Welstand uitgebrachte advies. Wij nemen ook dit advies over.

Bestemmingsplan

Op het perceel waarop de bouwactiviteit zal worden uitgevoerd is het bestemmingsplan "Beschermd stadsgesicht" van toepassing, en heeft daarin de bestemming "Detailhandel - Tuincentrum". Tevens rusten de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - beschermd stadsgesicht" op het perceel.

Detailhandel - Tuincentrum

Toegestaan op grond van deze bestemming is een tuincentrum met bijbehorende bebouwing.

De te realiseren twee onder één kap woning is niet passend binnen deze bestemming.

Om deze reden is de aanvraag tevens aangemerkt als een verzoek om vergunning tot het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (zie onder kop Activiteit 'handelen in strijd met regels RO')

Waarde - Archeologie 2

Op grond van deze dubbelbestemming geldt er een onderzoeksplicht bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m². De aanvrager heeft daarom archeologisch onderzoek laten verrichten.

Het archeologisch onderzoek is akkoord bevonden door de regioarcheoloog. Hierbij heeft hij aangegeven graag geïnformeerd te worden over wanneer er gestart wordt met het ontgraven van de fundering. Deze wens hebben wij als voorwaarde opgenomen bij de voorschriften.

Waarde beschermd stadsgesicht

De locatie is gelegen binnen beschermd stadsgesicht.

Artikel 36.2 van het bestemmingsplan geeft voorwaarden aan met betrekking tot het bouwen in beschermd stadsgesicht. Daarnaast is bij afwijken van deze regels advies benodigd van de monumentencommissie. Dit advies is zoals bovenvermeld uitgebracht op 28 september 2023 waarbij de commissie aansluit bij het door welstand uitgebrachte advies.

Activiteit aanleggen

Op grond van artikel 11.1, onder b van het vigerende bestemmingsplan zijn de voor "Detailhandel - Tuincentrum" aangewezen gronden mede bestemd voor wegen, paden en parkeervoorzieningen.

Het plan voor aan het aanleggen van inritten bij de woningen is daarom niet in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Activiteit handelen in strijd met regels RO

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 (= Besluit omgevingsrecht) 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 'kruimgevallelenregeling').

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 artikel 2.12, lid 1 onder 3° van de Wabo.

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.

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. Daarbij is tevens een lijst met algemene voorwaarden opgesteld met situaties waarin altijd een verklaring van geen bedenkingen vereist is. De ligging binnen beschermd stadsgezicht maakt daar deel van uit. Een verklaring van geen bedenkingen is dus in onderhavige situatie vereist.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van <datum> besloten om een 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.

Zienswijzen

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.officielebekendmakingen.nl en gepubliceerd in huis-aan-huisblad van Elburg op <datum>. Het ontwerpbesluit ligt gedurende zes weken (van <datum> tot en met <datum>) ter inzage. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen indienen.

Inwerkingtreding

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift, 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 2023 van de gemeente Elburg opgelegd. Deze verordening kunt u inzien op [Legesverordening Gemeente Elburg 2023](#)

Huisnummerbesluit

De te bouwen woningen krijgen een nieuw huisnummer. De adressen worden:

Kamperweg 5A en 5B, 8081 HN ELBURG

Het huisnummerbesluit zal u separaat worden toegezonden.

Elburg, Datum besluit

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester

de secretaris

Ir. J.N. Rozendaal

Mr. A.H. van der Maat-Bosma

Dit betreft een ontwerp, u treft daarom geen handtekening aan.