

ONTWERPBESLUIT

OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en wethouders van Heerde heeft het voornemen conform aanvraag, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), omgevingsvergunning te verlenen aan de heer P. van der Eijk, voor het bouwen van een woning met zwembad en bijgebouw op het perceel Veesser Enkweg 44 in Veessen. De bouwlocatie is kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie N, nummer 638. Één en ander overeenkomstig de bij deze ontwerpbeschikking behorende stukken. De aanvraag omgevingsvergunning is geregistreerd onder nummer 273003.

De omgevingsvergunning zal worden verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning zal verleend worden voor de activiteit 'bouw' en 'ruimtelijke ordening (afwijken van de bestemming)'.

Voor de overwegingen met betrekking tot deze activiteiten wordt verwezen naar de bijlage bij dit ontwerpbesluit. Verder zal aan de vergunning voorschriften worden verbonden zoals in dit ontwerpbesluit is vermeld.

Door de bouwverordening van de gemeente Heerde wordt het bouwen op verontreinigde grond verboden. Door Tauw is in dit kader een vooronderzoek ('historisch onderzoek') uitgevoerd volgens de Nederlandse norm NEN 5725. Op basis van dit onderzoek kan worden gesteld dat er geen verdachte plaatsen voor bodemverontreiniging zijn aangetroffen. Met dit gegeven is door Burgemeester en wethouders van Heerde besloten af te zien een 'Volledig verkennend bodemonderzoek' conform NEN 5740 te verlangen.

Procedure

Voor de voorbereiding van dit besluit is de procedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en paragraaf 3.3 van de Wabo gevolgd. De aanvraag is getoetst aan de artikelen 2.1, 2.10, 2.12 lid 1, sub a, ten 3° van de Wabo. Ook is getoetst aan artikel 2.12 lid 1, sub a ten 1° van de Wabo, in samenhang met artikel 23.3.1 van het bestemmingsplan. Eveneens is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en aan de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Terinzagelegging ontwerpbesluit en zienswijze

Van xxxxxxxx 2015 tot en met xxxxxxxx 2015 ligt dit ontwerpbesluit ter inzage samen met de daarop betrekking hebbende stukken, inclusief de aanvraag. De stukken zijn op afspraak in te zien op maandag tot en met donderdag van 8:30 uur tot 17:00 uur en op vrijdag van 8:30 uur tot 16:00 uur bij het Publiekscentrum van de gemeente Heerde, Eperweg 5 te Heerde.

Digitale inzage

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken, inclusief de aanvraag, kunt u ook inzien via: www.heerde.nl/Actueel/Bekendmakingen.

Hoe kunt u zienswijzen indienen?

Van xxxxxxxx 2015 tot en met xxxxxxxx 2015 kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren brengen over het ontwerpbesluit.

Schriftelijk:

Stuur uw schriftelijke zienswijze over het ontwerpbesluit onder vermelding van 'ontwerpbesluit voor het bouwen van een woning met zwembad en bijgebouw op het perceel Veesser Enkweg 44 in Veessen' naar:

Burgemeester en wethouders van Heerde
T.a.v. de heer M.J. Lipke
Postbus 175
8180 AD HEERDE

Mondeling:

Indien u mondeling een zienswijze naar voren wil brengen over het ontwerpbesluit dient u daarvoor een afspraak te maken met de heer M.J. Lipke, bereikbaar via telefoonnummer 0578-699494. Van een mondeling naar voren gebrachte zienswijze wordt verslag opgemaakt.

Wat gebeurt er met uw zienswijzen?

De bevoegd gezagsinstantie betreft de ingediende zienswijzen bij het nemen van het definitieve besluit. Iedereen die een zienswijze heeft ingediend wordt geïnformeerd over wat daarmee is gedaan.

Tegen het uiteindelijke besluit kan beroep worden ingediend als men belanghebbende is en als men een zienswijze naar voren heeft gebracht over het betreffende ontwerpbesluit, tenzij redelijkerwijs niet kan worden verweten dat geen zienswijze naar voren is gebracht.

Heerde, 23 maart 2015
namens burgemeester en wethouders van Heerde,

Ronald van den Berg
teamcoördinator Vergunningen en Handhaving

Bijlage : Bijlage ontwerpbesluit omgevingsvergunning nummer 273003.

Bijlage 2: 29-04-2015

Bijlage ontwerpbesluit omgevingsvergunning nummer 273003.

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, aangevraagd door de heer P. van der Eijk, voor het bouwen van een woning met zwembad en bijgebouw op het perceel Veesser Enkweg 44 in Veessen.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- Voor de hierna te noemen onderdelen van het bouwproces, indien van toepassing, dient het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente Heerde, ten minste twee dagen voor de aanvang ervan, in kennis te worden gesteld:
 - a. de aanvang van de bouwwerkzaamheden, ontgravingen daaronder begrepen;
 - b. de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden;
 - c. het storten van beton;
 - d. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan.

U kunt dit telefonisch of per e-mail doorgeven. Telefoon (0578) 699494 (telefonisch bereikbaar op maandag tot en met donderdag van 8:30 uur tot 17:00 uur en op vrijdag van 8:30 uur tot 16:00 uur), e-mail: gemeente@heerde.nl

- alle aanwijzingen betreffende deze omgevingsvergunning, gegeven door het team Vergunningen en Handhaving van de gemeente Heerde, moeten stipt worden nageleefd;
- mocht tijdens de bouw afwijking van de tekening en/of omschrijving nodig of gewenst zijn, dan mag hiertoe niet worden overgegaan zonder overleg, en na goedkeuring van het college van Heerde. Niet inachtneming hiervan is strafbaar;
- de houder van de vergunning moet er voor zorgen dat de vergunning altijd op het werk aanwezig is en ter inzage kan worden gegeven aan het 'bouwtoezicht';
- er dient gebouwd te worden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening;
- wijzend op artikel 53 uit de Monumentenwet 1988, moet 'degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument (=archeologische vondst of spoor) is, deze zaak zo spoedig als mogelijk is melden bij Onze minister'. In de praktijk betekent dat dit gemeld moet worden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Wanneer bijvoorbeeld (aan elkaar zittende) stukken hout aangetroffen wordt, zal dit gefotografeerd en gedocumenteerd (waar is het gevonden) moeten worden;

- het hemelwater moet op eigen terrein worden opgevangen/afgevoerd. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het afvoeren op 'open water' of het infiltreren in de bodem (grindkoffers/infiltratiekratten). Voor vragen hierover kunt u contact opnemen met de heer K.J. Kijf van het team 'Realisatie' van de gemeente Heerde, telefoon: (0578) 699494, e-mail: gemeente@heerde.nl
- het vuilwaterriool moet aangesloten worden op de openbare riolering. Voor vragen hierover kan contact opgenomen worden met de heer K.J. Kijf, van het team 'Realisatie' van de gemeente Heerde, telefoon: (0578) 699494, e-mail: gemeente@heerde.nl

Overwegingen

Activiteit 'bouw'

Bij het nemen van het besluit is er overwogen:

dat de bouwlocatie is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Hoorn, Veessen en Vorchten';

dat door dit plan aan betreffende gronden de bestemming 'Wonen' wordt toegekend als ook de zogenaamde dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied';

dat het bouwplan gezien de omvang en de plaats op het perceel, strijd oplevert met de bij de bestemming behorende regels;

dat dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning geweigerd moet worden, tenzij afgeweken kan worden van betreffende bestemmingsplanregels, zoals verder uitgewerkt wordt onder de activiteit 'ruimtelijke ordening (afwijken van de bestemming)';

dat overeenkomstig de regels behorend bij de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' op de als zodanig bestemde gronden niet mag worden gebouwd, met dien verstande dat dit niet van toepassing is op projecten met een oppervlakte van minder dan 100 m²;

dat de oppervlakte van het gepresenteerde bouwplan groter is dan 100 m² en hiermee dus strijd bestaat met betreffende regels;

dat dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning geweigerd moet worden, tenzij afgeweken kan worden van betreffende bestemmingsplanregel, zoals ook in dit geval verder uitgewerkt wordt onder de activiteit 'ruimtelijke ordening (afwijken van de bestemming)';

dat de bouwlocatie volgens de welstandsnota van de gemeente Heerde als 'welstandsvrij' wordt aangemerkt en het plan daarom niet is beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstandscommissie);

dat het bouwplan, met inachtneming van de nog aan te leveren en te beoordelen gegevens, voldoet aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening;

dat door 'Omgeving manager' een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld met als datum 17 februari 2014 en projectnummer 1369-1301-002, waarin onder andere aandacht wordt besteed aan de 'Flora en Fauna'. Geconcludeerd wordt dat door het realiseren van het bouwplan geen blijvende effecten op de Habitatrichtlijngebieden en de Habitatrichtlijnsoorten zijn te verwachten;

dat in deze onderbouwing ook de conclusie is getrokken dat de voorgenomen plannen geen effecten zullen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Vogelrichtlijngebied 'Uiterwaarden IJssel' en met deze en voorgaande constatering het voldoende zeker is dat door realisatie van het bouwplan er geen negatieve effecten te verwachten zijn voor de 'Flora- en Fauna';

dat door Tauw een vooronderzoek ('historisch onderzoek') is uitgevoerd volgens de Nederlandse norm NEN 5725. Op basis van dit onderzoek kan worden gesteld dat er geen verdachte plaatsen voor bodemverontreiniging zijn aangetroffen. Met de verleende vrijstelling voor het uitvoeren van een 'Volledig Verkennend bodemonderzoek' conform NEN 5740, is hiermee voldoende aangetoond dat er geen milieuhygiënische bezwaren bestaan om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen;

dat gezien hetgeen hiervoor is overwogen er voldoende basis aanwezig is tot het nemen van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, activiteit 'bouw'.

Activiteit 'ruimtelijke ordening (afwijken van de bestemming)'

Bij het nemen van het besluit is er overwogen:

dat zoals onder de activiteit 'bouw' is overwogen het bouwplan strijd oplevert met de regels behorend bij de bestemming 'Wonen';

dat door toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1, sub a, ten 3° van de Wabo, afgeweken kan worden van de aan de orde zijnde bestemmingsplanregels waardoor toestemming verleend kan worden voor het bouwen van een woning met zwembad en bijgebouw;

dat hiertoe door de gemeenteraad van Heerde in eerste instantie een zogenaamde 'Ontwerpverklaring van geen bedenkingen' moet worden afgegeven;

dat door deze raad op 18 mei 2015 is besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven, zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), omdat het initiatief zoals in de vergunningaanvraag gepresenteerd, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zoals in de bij dit ontwerpbesluit behorende bijlage 'Raadsbesluit Ontwerpverklaring van geen bedenkingen' en de daarbij behorende documenten wordt behandeld;

dat zoals onder de activiteit 'bouw' is overwogen het bouwplan ook strijd oplevert met de regels behorend bij de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied', waardoor deze omgevingsvergunning in beginsel geweigerd moet worden;

dat door Burgemeester en wethouders afgeweken kan worden van het door deze dubbelbestemming gestuurde 'bouwverbod' en toestaan dat gebouwd wordt ten dienste van en conform de basisbestemming 'Wonen';

dat deze afwijking alleen verleend kan worden indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat;

dat in dit kader door 'RAAP Archeologisch Adviesbureau' een archeologisch vooronderzoek (verkennend veldonderzoek) is uitgevoerd waarvan de resultaten zijn vastgelegd in de 'RAAP-Notitie 4985' met als datum 12 januari 2015;

dat dit rapport is beoordeeld door de regioarcheoloog, met als resultaat een positief advies;

dat hiermee voldoende verantwoord kan worden te besluiten af te wijken van betreffende bestemmingsplanregels;

dat gezien hetgeen hiervoor is overwogen er voldoende basis aanwezig is tot het nemen van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, activiteit 'ruimtelijke ordening (afwijken van de bestemming)'.