

Ontwerp Beschikking Omgevingsvergunning

Betrokken Externe Contacten:

**Gemachtigde: JB BouwTek
Aanvrager: G. van der Stok**

Betreft locatie:

**Nieuwe Zandweg 11 in Linschoten
Besluitdatum: 18 mei 2021**

Burgemeester en wethouders hebben op 25 september 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een nieuwe 'pastorie' woning op het adres Nieuwe Zandweg 11 in Linschoten. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/20/170129.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De volgende activiteiten horen bij de te verlenen omgevingsvergunning:

- Bouw

De omgevingsvergunning is verleend op 18 mei 2021 voor het bouwen van een nieuwe 'pastorie' woning.

Gewaarmerkte Stukken

De volgende documenten zijn als gewaarmerkte stukken bij de Omgevingsdienst bekend:

- OLO aanvraagdocument publiceerbaar 5475087_ontvangen 25-09-2020.pdf;
- T-01a_situatietekening_ontvangen 16-12-2020.pdf;
- DO-01d_definitief ontwerp_ontvangen 5-11-2020.pdf;
- DO-02b_technisch blad_ontvangen 29-10-2020.pdf;
- DO-03a_principe details_ontvangen 29-10-2020.pdf;
- WO_0039_02 MPG_ontvangen 09-11-2021.pdf;
- WO_0039_01_EPC_ontvangen 25-09-2020.pdf.

Omgevingsvergunning procedure

Op de behandeling van deze aanvraag coördinatieregeling zoals bedoeld in de Coördinatieverordening gemeente Montfoort 2014 van toepassing. De behandeling van de aanvraag vindt gecoördineerd plaats met het bestemmingsplan "Nieuwe Zandweg 11" plaats.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.31 en 3.21 van de Wet ruimtelijke ordening, en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht waarbij deze aanvraag de uitgebreide procedure betrof.

De aanvraag voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo) is getoetst aan artikel 2.10 (beoordelingscriteria voor het bouwen van een bouwwerk) van de Wabo.

Nog aan te leveren gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden bij het cluster Bouwen van het team Beleid & Vergunningen van de Omgevingsdienst regio Utrecht worden ingediend:

Bouwconstructie:

tekeningen en berekeningen van de beton-, staal- en/of houtconstructies, geheel overeenkomstig de laatst uitgegeven NEN-norm(en) die volgens het Bouwbesluit dienen te worden gehanteerd.

Opmerking:

Houdt u er rekening mee dat het doorgaans drie weken duurt om de gegevens te controleren. Wij kunnen om aanvullende gegevens vragen. In dat geval geldt een termijn van drie weken na ontvangst van die aanvullende gegevens.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden ingediend om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Besluittermijn verlengd

Op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij het recht om de beslistermijn met maximaal 42 dagen te verlengen. Hiervan hebben wij geen gebruik gemaakt bij de beoordeling van uw aanvraag.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Wij raden u aan om de beroepstermijn af te wachten alvorens met de werkzaamheden aan te vangen. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. In het laatstgenoemde geval kan de vergunninghouder de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen.

Voor meer informatie over het instellen van beroep verwijzen we u naar de beroepsclausule op de laatste pagina.

Ter visie legging

De ontwerp omgevingsvergunning wordt vanaf 26 mei 2021, gedurende zes weken, ter inzage gelegd.

Mogelijkheid indienen zienswijze

Gedurende de ter inzage legging kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen tegen het voorgenomen besluit. Zienswijze kunnen schriftelijk of mondeling worden ingediend bij de gemeente. Het indienen van een schriftelijke zienswijze kan door het sturen van een brief aan de gemeente. Bij mondelinge zienswijze verzoek de gemeente veelal om een afspraak te maken.

De zienswijze dient gericht te zijn aan degene die het besluit heeft genomen, bijvoorbeeld het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad. Als u de zienswijze schriftelijk indient, vermeldt u in uw brief:

- het voorgenomen plan of besluit waarover u een zienswijze indient
- het dossiernummer van het voorgenomen plan of besluit
- de redenen waarom u een zienswijze indient
- de datum
- uw naam en adres
- uw handtekening

Als iemand anders een zienswijze voor u indient, dan dient u een door u ondertekende schriftelijke machtiging meesturen.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk

- Het bouwplan is planologisch getoetst
- Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit
- Het bouwplan is getoetst aan de Bouwverordening van de gemeente Montfoort
- Het bouwplan is getoetst aan het welstandsbeleid van de gemeente Montfoort

Toets bestemmingsplan

Het perceel Nieuwe Zandweg 11 in Linschoten is gelegen in het gebied waarop de bestemmingsplannen vigerend Paraplubestemmingsplan “parkeernormen Montfoort” en ontwerp bestemmingsplan “Nieuwe Zandweg 11” van toepassing zijn. Het perceel heeft op basis van artikel 6 van het laatst genoemde bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Wonen’. De dubbelbestemming ‘artikel 8, Waarde – Archeologie 2’ en de maatvoeringen ‘Maximum bouwhoogte: 10m’ en ‘maximum goothoogte: 4m’. Het bouwen van een nieuwe ‘pastorie’ woning geschiedt binnen de bestemming ‘artikel 6, Wonen’.

Paraplubestemmingsplan “parkeernormen Montfoort”

Het paraplubestemmingsplan “parkeernormen Montfoort” is een regeling in een ruimtelijk plan waarbij de parkeervoorzieningen specifiek zijn vastgelegd door middel van specifieke parkeernormen en het minimum of maximum aantal parkeervoorzieningen. Het bouwplan voorziet in wijzigingen ten aanzien van de parkeerbehoefte. Het bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en voldoet aan het paraplubestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan “Nieuwe Zandweg 11”

Enkelbestemming ‘artikel 6, Wonen’

De voor 'Wonen (W)' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen waaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (artikel 6.1 sub a). op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels (artikel 6.2):

- het hoofdgebouw wordt binnen het bouwvlak gebouwd (artikel 6.2.1 sub a);
- per bouwvlak mag één woning gebouwd worden (artikel 6.2.1 sub b);
- de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte (artikel 6.2.1 sub c);
- de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte (artikel 6.2.1 sub d).

De vergunningsaanvraag is in overeenstemming met de regels binnen de bestemming ‘Wonen’. De woning is geheel gelegen binnen het bouwvlak. Tevens is de bouwhoogte van 9,518 m¹ lager dan de toegestane bouwhoogte van 10 m¹. Daarnaast is de goothoogte van 3,5 m¹ lager dan de toegestane goothoogte van 4 m¹.

Dubbelbestemming ‘artikel 8, Waarde – Archeologie 2’

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de in deze gronden voorkomende archeologische waarden, alsmede secundair voor de andere op deze gronden liggende bestemmingen (artikel 8.1). Op de gronden die bestemd zijn als 'Waarde - Archeologie 2' mogen slechts worden gebouwd bouwwerken krachtens de in 8.1 genoemde bestemmingen, mits de archeologische belangen zich daartegen niet verzetten. Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels (artikel 8.2):

- Op deze gronden mogen ten behoeve van de in 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m¹ (artikel 8.2 sub a);
- Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien (artikel 8.2 sub b):
 - de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld (artikel 8.2 sub b onder 1);
 - de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige (artikel 8.2 sub b onder 2);

- het bepaalde onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken (artikel 8.2 sub c):
 - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering (artikel 8.2 sub c onder 1);
 - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m² dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst (artikel 8.2 sub c onder 2);
 - als binnen een bouwvlak reeds bebouwing aanwezig is of als uitbreiding van een bouwvlak aan de achterzijde (vanaf de weg gezien) plaatsvindt (artikel 8.2 sub c onder 3).

Toets aan dubbelbestemming Waarde – archeologie 2

Voor grondwerkzaamheden die plaats vinden binnen de aangeduide gronden 'Waarde - Archeologie 2' dient nader archeologisch onderzoek plaats te vinden, indien de werkzaamheden meer dan 200 m² beslaan en op een diepte van meer dan 50 cm plaats vinden. De woning, inclusief aanbouw, heeft een oppervlakte van circa 157 m² en kan zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden worden gebouwd. Ten behoeve van de bouw van de woning is geen nader archeologisch onderzoek nodig. De bouw van de woning past binnen de bestemming "Waarde – Archeologie 2". De bescherming en veiligstelling van de in deze gronden voorkomende archeologische waarden komen niet in het geding.

Toets Bouwbesluit

De ingediende bescheiden hebben het aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Toets Bouwverordening

De ingediende bescheiden hebben het aannemelijk gemaakt dat het project voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente Montfoort.

Toets welstandsbeleid

De ingediende bescheiden zijn op 21 oktober 2020 getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De aanvraag voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand.

Het gewijzigde bouwplan is op 4 november 2021 getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De aanvraag voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand.

Het gewijzigde bouwplan is op 4 januari 2021 getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn indien van toepassing de volgende voorschriften verbonden:

Algemene voorschriften

- de omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bijlagen moet ten allen tijde op de projectlocatie aanwezig zijn;
- eventuele nadere aanwijzingen van een door de Omgevingsdienst aangewezen toezichthouder moet worden opgevolgd;
- het is verboden een activiteit te verrichten in afwijking van deze vergunning;
- het is verboden het trottoir, de openbare weg, de groenstroken en andere gemeentelijke terreinen te gebruiken of te doen gebruiken voor het verrichten van werkzaamheden, het opslaan van bouwmaterialen en het plaatsen van bouwketen en opslagcontainers of -keten (Algemene plaatselijke verordening);
- Indien voor de uitvoering van het werk het gebruik van openbaar terrein (parkeerplaatsen, trottoir), wenselijk is, dan moet u hiertoe contact opnemen met afdeling Openbare Orde en Veiligheid (0348)-476400. Voor overige vragen omtrent wegen kunt u contact opnemen met medewerker Ruimtelijke Ordening en Beheer (0348) 476400;

- Directe of indirecte schade aan openbare eigendommen, roerend of onroerend goed in beheer en/of eigendom van de gemeente Montfoort ten gevolge van de verrichtte (bouw)activiteiten, moet door en op kosten van de vergunninghouder worden hersteld. Herstel moet, overeenkomstig de (technische) vereisten, binnen 2 weken na het ontstaan van de schade worden hersteld. U kunt hiervoor contact opnemen met de gemeente Montfoort, telefoon 0348-476400;
Indien de vergunninghouder de schade niet binnen de gestelde termijn en conform de vereisten herstelt, zal de gemeente Montfoort de schade (laten) herstellen. De totale kosten van dit herstel worden op de vergunninghouder verhaald.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- het bouwen geschiedt overeenkomstig de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;

Het cluster Bouwen van het team Beleid & Vergunningen van de Omgevingsdienst regio Utrecht moet in kennis worden gesteld van:

- de aanvang van de werkzaamheden, ook ontgravingwerkzaamheden (twee dagen voor aanvang);
- de aanvang van het storten van beton (één dag voor aanvang);

Aanleveren van aanvullende informatie:

Minimaal 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring bij de Omgevingsdienst worden ingediend:

- Een bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 2.2, lid 6, van de MOR;
- bouw- en sloopafval moet worden afgevoerd naar een erkende inzamelaar van bedrijfsafvalstoffen. Op geen enkele wijze mag het bouw- en sloopafval in het milieu (bodem en/of oppervlaktewater) terechtkomen;
- voor het aansluiten op het gemeenteriool heeft u een vergunning nodig. Hiervoor worden kosten in rekening gebracht overeenkomstig de legesverordening van de gemeente Montfoort;
- hergebruik van licht verontreinigde grond op de bouwlocatie is zonder restrictie toegestaan. Bij afvoer van vrijkomende licht verontreinigde grond moet de kwaliteit van de grond vooraf en overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit worden vastgesteld. De categorie waarin de grond wordt ingedeeld bepaalt de hergebruikmogelijkheden van de grond en de daarbij behorende procedure. Hergebruik van de grond moet worden gemeld;
- een rieten dak moet voldoen aan de brandveiligheidseisen van NEN 6063. Vóór ingebruikname van het bouwwerk moet schriftelijk worden aangetoond dat het dak voldoet aan deze brandveiligheidseisen.

In de onderbouwing voor de Energieprestatie (EPC) is een meetwaarde opgenomen voor de infiltratie (Qv10). Dit betekent dat er middels een meetrapportage moet worden aangetoond dat deze infiltratie waarde ook daadwerkelijk wordt behaald.

De initiatief nemer dient een volgens NEN 2686 bepaalde meetwaarde voor infiltratie d.m.v. een luchtdichtheidsmeting (blower door test) te laten uitvoeren. Op deze manier wordt aangetoond dat de afwijkend aangehouden waarde (niet forfaitair) in de EPC-berekening gehaald wordt.

De meetrapporten dienen minimaal te bevatten:

- Naam en adres uitvoerende instantie en naam van de contactpersoon;
- Datum uitvoering meting;
- Adres of projectgegevens van de woning of ander gebouw waarin de metingen zijn verricht;
- Toegepaste meetapparatuur (merk/type/vervaldatum kalibratiecertificaat);
- Beschrijving meetsituatie/bijzondere meetomstandigheden;
- Resultaat van de meting.

Voorwaarden in kader van de archeologie:

Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische waarden of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet verplicht dit direct te melden (artikel 5.10). De melding dient te gebeuren bij de Omgevingsdienst regio Utrecht (088 – 022 50 00). Het opzettelijk achterwege laten van een melding, wordt op grond van de Erfgoedwet beschouwd als een misdrijf.

Bouwactiviteiten start/gereedmelding

Indien door de Omgevingsdienst regio Utrecht aan u een vergunning is verstrekt voor bouwactiviteiten, dient u aan de Omgevingsdienst te melden wanneer de activiteiten gaat plaatsvinden en wanneer deze geëindigd zijn.

Start met bouwwerkzaamheden

U dient uiterlijk twee werkdagen voor de start van de werkzaamheden te melden dat u wenst te starten. Naar aanleiding van uw melding controleert de inspecteur van de Omgevingsdienst, afhankelijk van de aard van het bouwwerk, eenmaal of vaker de gang van zaken.

Indien van toepassing dient u tevens de gevraagde aanvullende gegevens genoemd onder 'de voorschriften' van dit besluit, uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw, schriftelijk te sturen aan de Omgevingsdienst, t.a.v. cluster Bouwen van het team Beleid & Vergunningen. Pas wanneer de Omgevingsdienst schriftelijk akkoord heeft gegeven op de constructietekeningen en -berekeningen, kunt u beginnen met de bouwwerkzaamheden.

Gereed met de bouwwerkzaamheden

Heeft u de werkzaamheden afgerond, dan dient u direct na het gereedkomen het gereed zijn te melden.

Hoe kan ik de melding doorgeven?

U kunt uw start- en gereedmelding doorgeven via www.odru.nl. Kies Digitaal Loket en ga bij "Gemeente Montfoort" naar "Formulier startmelding" of "Formulier gereedmelding". Het formulier kunt u ingevuld en ondertekend per post of via e-mail verzenden naar de Omgevingsdienst regio Utrecht.

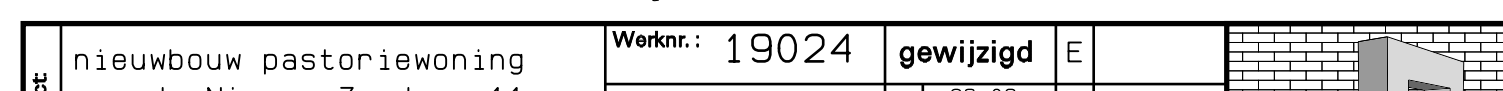
Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Montfoort,

drs. A.E. van Vuuren
directeur



rechter-zijgevel

linker-zijgevel



nieuwbouw pastoriewoning	Werknr.: 19024	gewijzigd	E	
--------------------------	----------------	-----------	---	--

BOUWKUNDIG TEKENBURO Jan van den Berg
IP Bouw Gruttostraat 1
 3471 XD KAMERIK
 trefte definitief

BOUWKUNDIG TEKENBURO Jan van den Berg
IP Bouw Gruttostraat 1
 3471 XD KAMERIK
 trefte definitief



Impressie