



OMGEVINGSVERGUNNING ONTWERPBESLUIT

Burgemeester en wethouders van Heerde hebben op 3 juni 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen (en uitbreiden) van een bijgebouw tot een woonhuis, gelegen op het perceel Wapenvelder Kerkweg (ongenummerd) in Wapenveld. Deze locatie is kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie C, nummer 7466. Deze aanvraag is bij de gemeente Heerde geregistreerd onder nummer 521741.

Besluit

Burgemeester en wethouders van Heerde besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 2.12 lid 1, sub a ten 3° van de Wabo in samenhang met artikel 2.27 van de Wabo, juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) om de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning wordt verleend voor de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. Voor de overwegingen met betrekking tot deze vergunning wordt verwezen naar de bijlage bij dit ontwerpbesluit.

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 en 2.10 van de Wabo en aan artikel 2.12 lid 1, sub a ten 3° van de Wabo in samenhang met artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 van het Bor. De aanvraag is ook getoetst aan de overige aspecten van het Bor en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo in samenhang met artikel 6.5 van het Bor is bepaald dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan, (artikel 2.12 lid 1, sub a ten 3° van de Wabo) de gemeenteraad hiervoor vooraf een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen (vvgb) dient af te geven.

Gezien de te volgen voorbereidingsprocedure zal op 3 november 2021 aan het college van Heerde geadviseerd worden om de gemeenteraad op 13 december 2021 voor te stellen om een ontwerp-vvgb af te geven voor de realisatie van hetgeen gevraagd wordt.

Op 13 december 2010 heeft de gemeenteraad van Heerde besloten om de ontwerp-vvgb aan te merken als definitieve vvgb, indien binnen de wettelijke termijn geen zienswijzen worden ingediend.

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens ter goedkeuring bij de gemeente Heerde worden ingediend:



- van de bouwconstructie moeten constructieberekeningen en -tekeningen aangeleverd worden. Hierbij dient, indien van toepassing, gedacht te worden aan een berekening van de fundering, staalconstructie, houtconstructie, kapconstructie, vloerconstructie en kwaliteitsverklaringen, of andere bewijsstukken, om aan te tonen dat materialen en/of constructies voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Terinzagelegging ontwerpbesluit en zienswijze

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning samen met de ontwerp-vvgb (ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven door de gemeenteraad van Heerde) met de daarop betrekking hebbende stukken, wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Dit wordt gepubliceerd in het huis-aan-huisblad 'Schaapskooi'.

Betreffende documenten zijn dan 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 12:30 uur bij het Publiekscentrum van de gemeente Heerde, Eperweg 5 in Heerde.

Digitale inzage

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met bijbehorende stukken, samen met de ontwerp-vvgb, kan ook ingezien worden via www.heerde.nl/planneninvoorbereiding.

Hoe kunt u zienswijzen indienen?

Binnen bovengenoemde periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren brengen over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en/of de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Schriftelijk:

Stuur uw schriftelijke zienswijze over de ontwerpen onder vermelding van 'ontwerpbesluit omgevingsvergunning/ontwerp-vvgb Wapenvelder Kerkweg (ong.)', naar:

Burgemeester en wethouders van Heerde
t.a.v. de heren J. Mijnheer en M.J. Lipke
Postbus 175
8180 AD HEERDE

Mondeling:

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

Wat gebeurt er met uw zienswijze?

De gemeente Heerde betreft 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, als men belanghebbende is, beroep worden ingediend.

Heerde,
het college,
secretaris

burgemeester

B. van Zuthem

drs. J.W. Wiggers

c.c. : Bouwkundig Tekenburo Gerrit Scholten, de heer J. Schoonhoven, Veldkampseweg 6b, 8181 LN HEERDE
Bijlage : Bijlage ontwerpbesluit omgevingsvergunning 521741



Bijlage ontwerpbesluit omgevingsvergunning 521741

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, voor het verbouwen (en uitbreiden) van een bijgebouw tot een woonhuis, gelegen op het perceel Wapenvelder Kerkweg (ongenummerd) in Wapenveld. Deze locatie is kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie C, nummer 7466.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- voor de hierna te noemen onderdelen van het bouwproces, indien van toepassing, dient de afdeling 'Ruimte, Ondernemen en Wonen' 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 12:30 uur, e-mail: gemeente@heerde.nl;

- alle aanwijzingen betreffende deze omgevingsvergunning, gegeven door de afdeling 'Ruimte, Ondernemen en Wonen' van de gemeente Heerde, moeten stipt worden nageleefd;
- mocht afwijking van de tekening en/of omschrijving nodig of gewenst zijn, dan mag hiertoe niet worden overgegaan zonder overleg, en na goedkeuring van burgemeester en wethouders van Heerde;
- de omgevingsvergunning moet altijd 'op het werk' aanwezig zijn en ter inzage kunnen worden gegeven aan het gemeentelijk toezicht;
- er dient gebouwd te worden overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening;
- aandacht moet gegeven worden aan de zogenaamde zorgplicht zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet;
- wijzend op de Erfgoedwet, 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, dit melden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Wanneer bijvoorbeeld (aan elkaar zittende) stukken hout aangetroffen wordt, zal dit gefotografeerd en gedocumenteerd moeten worden.



Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit 'bouwen'

Bij het nemen van het besluit is er overwogen:

dat de bouwlocatie is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden';

dat door dit plan aan betreffende gronden de bestemming 'Wonen' (zonder bouwblok voor een woonhuis) wordt toegekend als ook de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' en de zogenaamde aanduiding 'ecologische verbindingzone';

dat het bouwplan strijd oplevert met de regels behorend bij de bestemming 'Wonen' omdat ter plaatse van de bouwlocatie geen bouwblok voor een woning aanwezig is;

dat dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning, activiteit 'bouwen' moet worden geweigerd, tenzij afgeweken kan worden van betreffende bestemmingsplanregels, zoals hierna onder de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' verder wordt behandeld;

dat volgens de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' op de als zodanig bestemde gronden niet gebouwd mag worden, tenzij het bouwwerk geen grotere oppervlakte bezit dan 100 m²;

dat het nu voorgestelde bouwplan een grondoppervlak beslaat kleiner dan 100 m² waardoor het bouwverbod niet geldt;

dat volgens de regels behorend bij de aanduiding 'ecologische verbindingzone', de als zodanig aangewezen gronden ook bestemd zijn voor de instandhouding en/of ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze grond(en) eigen natuur(lijke) waarden;

dat deze aanduiding alleen dat gedeelte van het perceel betreft waar geen bouwactiviteiten plaats vinden, waardoor de belangen van genoemde waarden niet in het geding zijn;

dat gezien het feit dat het gepresenteerde bouwplan beperkt van omvang is -de woning bestaat voor een flink gedeelte uit een te verbouwen garage/bijgebouw-, het omliggende terrein reeds verhard is en bestaande groenvoorzieningen zoveel als mogelijk is gehandhaafd blijven, de conclusie kan worden getrokken dat er geen negatieve gevolgen te verwachten zijn ten aanzien van (leef-gebieden) van beschermde (plant/dier) soorten;

dat door 'BOLUWA -milieu advies & onderzoeksbureau-' uit Heerde een beperkt verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 is uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in een rapport met projectnummer: 21055 en met datum: 2 april 2021;

dat volgens dit onderzoek er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het afgeven van de gevraagde omgevingsvergunning;

dat de bouwlocatie volgens de Welstandsnota van de gemeente Heerde is gelegen in het zogenaamde welstandsvrije deelgebied, waardoor het bouwplan niet voor advies voorgelegd hoeft te worden aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;

dat het bouwplan, met inachtneming van de gegevens die nog aangeleverd en beoordeeld moeten worden, voldoet aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening;

dat gezien bovenstaande overwegingen er geen belemmeringen bestaan voor het verlenen van de omgevingsvergunning, activiteit 'bouwen'.



Activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Bij het nemen van het besluit is er overwogen:

dat, zoals onder de activiteit 'bouwen' wordt overwogen, het bouwplan strijd oplevert met het bestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden';

dat dit betekent dat de nu gevraagde omgevingsvergunning moet worden geweigerd, tenzij afgeweken kan worden van betreffende bestemmingsplanregels;

dat het college van burgemeester en wethouders van Heerde de bevoegdheid geboden wordt om af te wijken van het bestemmingsplan door toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1, sub a ten 3° van de Wabo in samenhang met artikel 2.27 van de Wabo, juncto artikel 6.5 van het Bor;

dat afwijken van bestemmingsplanregels alleen verantwoord kan worden wanneer er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, rechten en/of belangen van derden hierdoor niet onevenredig zwaar geschaad worden en er sprake is van 'meerwaarde';

dat door de gemeenteraad van Heerde, overeenkomstig artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.5 van het Bor, een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) moet worden afgegeven voor hetgeen gevraagd wordt;

dat op 3 november 2021 aan het college van Heerde geadviseerd zal worden om de gemeenteraad op 13 december 2021 voor te stellen om een ontwerp-vvgb af te geven voor de realisatie van hetgeen gevraagd wordt;

dat in dit kader de volgende overwegingen worden gemaakt:

1. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Uit de van dit ontwerpbesluit deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing (die deel uitmaakt van de aanvraag voor een omgevingsvergunning), blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Alle ruimtelijk relevante aspecten zijn afgewogen en uit geen van deze aspecten blijkt dat de beginselen van een goede ruimtelijke ordening in gevaar komen.

2. Het initiatief sluit aan op de Structuurvisie Heerde 2025

De Structuurvisie Heerde 2025 heeft betrekking op het volledige grondgebied van de gemeente Heerde. Op basis van de aanwezige gebiedskwaliteiten worden, in navolging van de toekomstvisie, drie zones onderscheiden. Het plangebied ligt in 'Zone 2 – Nieuwe zakelijkheid en gezondheid'. Deze zone ligt als een band in het midden van de gemeente Heerde. De zone loopt van het noorden van Wapenveld tot het zuiden van Heerde. Het is een zone waarin zowel wonen, werken, recreatie en zorg als natuur en groen een plek hebben. Kortom, een dynamisch gebied dat zich verder kan ontwikkelen, maar met respect voor omliggende functies.

Nieuwe woningbouw is toegestaan binnen de grenzen van de kernen of in de daarvoor aangewezen gebieden. Inbreiding en herstructurering hebben de voorkeur boven uitbreiding. Inbreiding mag niet ten koste gaan van het karakter van de verschillende kernen.

Het initiatief ligt binnen de kern van Wapenveld en kan daarmee worden gezien als een inbreidingslocatie. Omdat er al bebouwing aanwezig is in de vorm van een garage, blijft het karakter van het gebied behouden en sluit het daarmee aan op de Structuurvisie Heerde 2025.

3. Het initiatief sluit aan op de Woonvisie 2015-2025

In de Woonvisie is de woningbehoefte onderzocht in de gemeente Heerde. In deze visie is opgenomen dat er in het bijzonder behoefte is aan betaalbare woningen voor starters en sociale huurwoningen.



Daarnaast zal de toevoeging vooral moeten bestaan uit betaalbare woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. De nieuwe woning wordt gebouwd voor een starter, waarmee goed wordt aangesloten op de bestaande vraag.

4. Het initiatief voorziet in een maatschappelijke meerwaarde

Er is sprake van een ruimtelijke meerwaarde. Het perceel ligt aan de rand van Wapenveld. Op dit moment is hier een inrit aanwezig naar de bestaande garage. Door de garage om te bouwen tot een woning verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het perceel.

Daarnaast kunnen de bewoners van de Revelingseweg 48 door dit initiatief langer thuis blijven wonen, omdat zij een kleinere tuin hebben om te onderhouden. Doordat hun dochter in de nieuwe woning komt te wonen, liggen er ook kansen voor mantelzorg in de toekomst. Daarmee wordt voorzien in een sociaal-maatschappelijke meerwaarde;

dat gezien het feit dat op de bouwlocatie al een garage/berging aanwezig is en de uitbreiding hiervan ten behoeve van de nieuwe woning, gebouwd wordt richting een naburig kadastraal perceel zonder woonhuis, overwogen wordt dat met het realiseren van het bouwplan rechten en/of belangen van derden hierdoor niet onevenredig zwaar geschaad zullen worden;

dat ter ondersteuning van voorgaande overweging opgemerkt wordt dat de nieuwe woning, door haar ligging voor een flink deel aan het zicht wordt onttrokken waarbij ook de aanwezige groenvoorzieningen een rol spelen;

dat gezien bovenstaande overwegingen er geen belemmeringen bestaan om de gevraagde omgevingsvergunning, activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te verlenen.

