

Kenmerk : 189542022  
Datum : 17 januari 2023  
Verzonden op : 24 januari 2023

Onderwerp : **definitieve omgevingsvergunning**

Op 13 april 2022 ontvingen wij van Stichting Baron van Ittersum, Anneville-laan 61, 4851 CB te Ulvenhout, een aanvraag om omgevingsvergunning voor het plaatsen van een recreatiewoning en het aanleggen van een natuurpoel, houtwal en een pad met de activiteit:

1. Het bouwen van een bouwwerk
2. Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
3. Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde

op het perceel: 't Nijenhuis 9r, 8131 RD te Wijhe, kadastraal bekend: gemeente Wijhe, sectie B, nummer 1037.

### **Besluit**

Wij besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a, 2.1, lid 1, onder b, 2.1, lid 1 onder c en 2.10, 2.11 en 2.12, lid 1 onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: WABO), de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

1. Het bouwen van een bouwwerk
2. Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
3. Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde

Onderdeel van het besluit vormen:

- Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3°.

### **Procedure**

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing (artikel 3.10, Wabo). De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.1, lid 1 onder a, b en c en 2.10, 2.11 en 2.12 van de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor), de Ministeriele regeling omgevingsrecht, het bestemmingsplan, de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, de Bouwverordening gemeente Olst-Wijhe 2012 en het Bouwbesluit 2012.

In artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad gevallen of categorieën van gevallen kan aanwijzen waarin de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid het wenselijk maakt dat:

1. de voorbereiding en bekendmaking van nader aan te duiden, op aanvraag of ambtshalve te nemen, besluiten worden gecoördineerd, of
2. de voorbereiding en bekendmaking van een bestemmingsplan, een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van het bestemmingsplan wordt afgeweken (projectbesluit), wordt gecoördineerd met de voorbereiding en bekendmaking van besluiten als bedoeld onder a. Op de voorbereiding en bekendmaking van de gecoördineerde besluiten is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De ontwerpen van de gecoördineerde besluiten zullen tegelijkertijd ter inzage worden gelegd.

Tegen de besluiten die gecoördineerd in procedure worden gebracht staat op grond van artikel 8.3 Wro rechtstreeks beroep open bij de Raad van State.



## **Activiteit: het bouwen van een bouwwerk**

### **Overwegingen**

Bij nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

#### **Bestemmingsplan:**

- De aanvraag is gelegen in het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe", op gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" (artikel 4) en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 2" (artikel 31). Uw aanvraag past niet binnen de bij dit plan behorende voorschriften, omdat op de voor "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" bestemde gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.11 onder a, b, e, f en g. Voor het bouwen geldt dat gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd.
- De recreatiewoning is niet ten dienste van een agrarisch bedrijf en wordt niet binnen een bouwvlak gebouwd.

#### **Wabo:**

- De aanvraag komt op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, van de Wabo in aanmerking voor verlening van de omgevingsvergunning, zie hiervoor de ruimtelijke onderbouwing welke onderdeel uitmaakt van deze vergunning.

#### **Nota Ruimtelijke Kwaliteit:**

- Op 19 april 2022 is de aanvraag beoordeeld door de adviseur Ruimtelijke Kwaliteit. De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

#### **Bouwbesluit 2012:**

- De aanvraag voldoet aan de regels van het Bouwbesluit.

#### **Bouwverordening gemeente Olst-Wijhe 2012:**

- De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke Bouwverordening.

#### **Voorschriften**

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- U stelt ons tenminste twee werkdagen voor de aanvang van bouwwerkzaamheden hiervan in kennis.
- Tenminste één dag van tevoren moet u de gemeente in kennis stellen van het storten van beton (indien van toepassing).
- Op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden stelt u ons hiervan in kennis.  
*U kunt de melding van aanvang en oplevering van het werk doen:*
  - a. *via ons klantcontactcentrum (KCC) te bereiken via 14 0570 of;*
  - b. *via email gemeente@olst-wijhe.nl onder vermelding van het bouwadres.*
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen als de gemeente niet in kennis is gesteld van de beëindiging van de werkzaamheden.
- De vergunning is altijd aanwezig op de bouwplaats.

- Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt niet begonnen voordat voor zover nodig door de gemeente:
  - a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
  - b. het straatpeil is uitgezet.
  
- De bouwplaats is tijdens de bouw op een doeltreffende wijze afgesloten, zodat deze niet voor onbevoegden toegankelijk is.
  
- De vrijkomende grond mag, omdat deze slechts in beperkte mate is verontreinigd, op de bouwlocatie worden verwerkt. Als de grond van de locatie wordt afgevoerd, dient de kwaliteit hiervan worden bepaald en conform deze kwaliteit elders worden toegepast. Vijf werkdagen voor afvoer van de grond moet het afvoeren er van worden gemeld via het meldpunt bodemkwaliteit of bij het team Leefomgeving. Hierbij moet worden aangetoond dat het grondtransport op de wettelijk voorgeschreven wijze plaats vindt, overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit.
  
- Op grond van het Bouwbesluit 2012 en bij ministeriele regeling geldt dat bouw- en sloopafval ten minste gescheiden is in de volgende fracties:
  - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
  - steenachtig sloopafval;
  - gipsblokken en gipsmateriaal;
  - bitumineuze dakbedekking;
  - teerhoudende dakbedekking;
  - teerhoudend asfalt
  - niet-teerhoudend asfalt;
  - dakgrind;
  - overig afval;en zodanig wordt opgeslagen en afgevoerd dat er geen risico's voor het milieu ontstaan.
  
- Het hemelwater moet maximaal moet worden geïnfiltreerd op het eigen terrein. De gemeente hanteert als uitgangspunt dat de eigenaar bij nieuwbouw zorgt voor een infiltratievoorziening (bijvoorbeeld kratten of een laagte in de tuin) met een inhoud van minimaal 20 mm over het verhard oppervlak op eigen terrein met een overloop naar de openbare weg

***Activiteit: Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan,***

Ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning voor het aanleggen van een straat met parkeervoorzieningen het aanleggen van een straat met parkeervoorzieningen, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

De ruimtelijke onderbouwing met bijlagen en toelichting zijn als bijlage(n) bij dit besluit gevoegd.

### **Activiteit: het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde**

#### **Toetsingskader:**

- De omgevingsvergunning mag slechts en moet worden geweigerd indien de weigeringsgrond genoemd in artikel 2.11 van de Wabo van toepassing is;

#### **Wabo:**

- De aanvraag komt op grond van artikel 2.11 van de Wabo in aanmerking voor verlening van de omgevingsvergunning. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriele regeling omgevingsrecht en het bestemmingsplan

#### **Bestemmingsplan:**

- De aanvraag is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Olst-Wijhe", op gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" (artikel 4) en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 2" (artikel 31);
- Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. Egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
  - b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
  - c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
  - d. de aanleg van verhardingen > 50 m<sup>2</sup> (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
  - e. het aantasten van de ter plaatse, bovengronds en ondergronds, aanwezige historische objecten zoals opgenomen in bijlage 7.

#### Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

#### Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, niet onevenredig worden aangetast.

- De gestelde waarden worden niet onevenredig geschaad.
- Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm of dieper dan 120 cm indien de gronden zijn voorzien van de maatvoeringaanduiding 'diepte' (zoals diepploegen) en ontginnen;
  - b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
  - c. de aanleg van verhardingen > 50 m<sup>2</sup> (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
  - d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen.

#### Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup>;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm of een diepte van ten hoogste 120 cm indien de gronden zijn voorzien van de maatvoeringaanduiding 'diepte' onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

- De werken en werkzaamheden, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:
  - a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  - b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels 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.
- De archeologische waarden zijn in voldoende mate vastgesteld, zie bijlagen bij toelichting ruimtelijke onderbouwing.