

Kenmerk : 134392023
Datum : 11 oktober 2022
Verzonden op : 11 oktober 2022

Onderwerp : **Ontwerp omgevingsvergunning**

Op 22 maart 2023 ontvingen wij van Stichting Baron van Ittersumfonds, Rozendaelseweg 3, 8141 NC Heino, een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een recreatiewoning met de activiteit:

1. Het bouwen van een bouwwerk
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan op het perceel: 't Nijenhuis (voorlopig) 20r te Wijhe; kadastraal bekend: gemeente Wijhe, sectie B, nummer 2422.

Ontwerp besluit

Wij zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a en c, 2.10 en 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: WABO), de omgevingsvergunning in ontwerp te verlenen voor de activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Onderdeel van het besluit vormen:

- een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3^o, van de Wabo.

Procedure

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing (artikel 3.10, Wabo). De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 en 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o van de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriele regeling omgevingsrecht, het bestemmingsplan, de Bouwverordening gemeente Olst-Wijhe 2012. Vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan "Buitengebied Olst-Wijhe" wordt de aanvraag omgevingsvergunning aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De wet gaat uit van het beschermingsprincipe. "Planten en dieren zijn beschermd tenzij.". Dit betekent dat iedereen een zorgplicht heeft voor de in Nederland in het wild levende planten en dieren en voor hun directe leefomgeving. Het belangrijkste onderdeel van de Wet natuurbescherming is het verbieden van handelingen die het voortbestaan van planten- en diersoorten in gevaar kunnen brengen.

In de Wet natuurbescherming worden geen data genoemd waarop werkzaamheden wel of niet uitgevoerd mogen worden. Er wordt gevraagd altijd zorgvuldig te handelen. De broed/kraamtijd is daarbij de tijd waarin een soort het meest kwetsbaar is en deze periode kan dus beter ontzien worden. Ondanks het feit dat het slopen meldingsplichtig is, mag u bij aanwezigheid van beschermde dieren en planten geen nesten of verblijfplaatsen van deze dieren en planten vernielen en verstoren. De Wet natuurbescherming gaat dan voor.

U dient als initiatiefnemer zelf actief te onderzoeken of de Wet natuurbescherming van toepassing is.

Meer informatie vindt u op de website van de provincie Overijssel <https://www.overijssel.nl>

Bijgevoegde documenten


De volgende gewaarmerkte documenten maken onderdeel van het besluit:

Datum ontvangst	Documentnummer	Bestand								
22-3-2023	294759617132919	OLST-WIJHE\202303\GFO_ZAKEN\6273490\7536503_1674482652412_Bijlage_1_Inrichtingsplan.pdf								
22-3-2023	241368589358947	OLST-WIJHE\202303\GFO_ZAKEN\6273490\7536503_1674482652804_Bijlage_2_Impressies.pdf								
22-3-2023	590024888449459	OLST-WIJHE\202303\GFO_ZAKEN\6273490\7536503_1674482655401_Bijlage_3_Ecologische_quickscan.pdf								
22-3-2023	939876923965302	OLST-WIJHE\202303\GFO_ZAKEN\6273490\7536503_1674482655748_Bijlage_4_Vervolgonderzoek_ecologie.pdf								
22-3-2023	683560160675929	OLST-WIJHE\202303\GFO_ZAKEN\6273490\7536503_1674482655791_Bijlage_5_Verkennend_bodemonderzoek.pdf								
22-3-2023	900785814004694	OLST-WIJHE\202303\GFO_ZAKEN\6273490\7536503_1674482655837_Bijlage_6_Watertoets.pdf								
22-3-2023	065809392744811	OLST-WIJHE\202303\GFO_ZAKEN\6273490\7536503_1679478916817_V-01_Van_Ittersum_Tout_15-12-2021.pdf								
22-3-2023	179659544200734	OLST-WIJHE\202303\GFO_ZAKEN\6273490\7536503_1679479074379_papierenformulier.pdf								
18-7-2023	522563096789242	OLST-WIJHE\202307\GFO_ZAKEN\6273490\7536503_1689683551771_Ruimtelijke_ouderbouw_Tout_incl_Aerius.PDF								
18-7-2023	730903857038727	OLST-WIJHE\202307\GFO_ZAKEN\6273490\AERIUS projectberekening 20230629121703 GebruiksfaseRvMPavueih8o - 18-7-2023.pdf								
18-7-2023	126599307271431	OLST-WIJHE\202307\GFO_ZAKEN\6273490\AERIUS projectberekening 20230630094448 AanlegfaseS3JKyQPG52Lb - 18-7-2023.pdf								
18-7-2023	973439993084755	OLST-WIJHE\202307\GFO_ZAKEN\6273490\A-23-276 stikstofdepositieberekening dd 30-06-2023 - 18-7-2023.pdf								
18-7-2023	577014164622075	OLST-WIJHE\202307\GFO_ZAKEN\6273490\Bijlage 3a. Stikstofberekening Tout - 18-7-2023.pdf								

Zienswijzen en adviezen

De ontwerpvergunning met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 19 oktober 2023 tot en met 29 november 2023 ter inzage gelegd. Binnen zes weken na start van de ter inzage termijn kunnen zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpvergunning worden ingediend.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,
namens deze,



Hanjo de Vries
Medewerker Vergunningverlening WABO

Activiteit: het bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

Bij nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

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 - 1" (artikel 30). Ook is de aanvraag gelegen in het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" en is daarin getoetst aan de "Algemene bouwregels" (artikel 4). De aanvraag is in strijd met artikel 4, lid 4.1 onder a en 4.2.2 onder a van de voorschriften. Dit houdt in dat, de voor "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd.
- De recreatiewoning wordt niet in een bouwvlak gebouwd en is niet ten dienste van een agrarisch bedrijf".

Wabo:

- De aanvraag komt op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3^o, 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 18 september 2023 is de aanvraag beoordeeld door de adviseur Ruimtelijke Kwaliteit. De aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

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 te voren moet u de gemeente in kennis stellen van het storten van beton.
- Op de dag van beëindiging van de werkzaamheden 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.
- 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 vergunning is altijd aanwezig op de bouwplaats.
- 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 ervan 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.
- Voor buitenunits, van warmtepompen en airco-installaties, voor woningen op verschillende percelen, bedraagt de geluidsnorm maximaal 40 dB op de perceelgrens. De eist geldt op de perceelsgrens met een perceel waarop een andere woonfunctie staat of dat is bedoeld voor een andere woonfunctie.
- In de recreatiewoning moet een rookmelder en brandblusser, type ABC schuimblusser 6 liter worden aangebracht.
- 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.

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende gegevens worden ingediend:

Gegevens met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel.

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

Ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van een recreatiewoning, 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.