

Handleiding Vergunningen Oosterwold

Stadhuisplein 1
Postbus 200
1300 AE Almere
Telefoon 14 036
Fax (036) 539 99 12

E-mail info@almere.nl
www.almere.nl

1 Inleiding

Oosterwold is een nieuw gebied wat ontwikkeld wordt waar functies als wonen, werken en recreëren naast elkaar moeten kunnen functioneren. Het gebied wat wordt ontwikkeld bevindt zich deels op Almeers grondgebied en deels in Zeewolde. Aanvankelijk zal eerst het Almeerse deel worden ontwikkeld.

Uitgangspunt in Oosterwold is dat de overheid een stap terug doet en dit over laat aan initiatiefnemers. Dit betekent dat initiatiefnemers naast het gebruikelijke vergunningentraject een hoop extra zaken zelf moeten regelen die de overheid normaal gesproken doet bij gebiedsontwikkeling. Hierbij moet gedacht worden aan onderzoeken als archeologisch onderzoek, ecologisch onderzoek en flora en fauna.

Oosterwold moet zelfvoorzienend zijn. Ook dit betekent voor initiatiefnemers een extra uitdaging. Hoe gaan ze om met hun lozing van afvalwater en energievoorziening. Ook het aanleggen van een verbindingsweg tussen de bestaande wegen en hun kavel zal door de initiatiefnemers zelf aangelegd moeten worden.

2 Bestemmingsplan

Het huidige vigerende bestemmingsplan is Almere West en Oost en dateert uit 1983. De grondgebieden in dit bestemmingsplan hebben de bestemming Bos en Agrarisch. Dit betekent dat alle geplande ontwikkelingen in strijd zijn met dit vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is in 2013 de structuurvisie Oosterwold vastgesteld. Deze structuurvisie is de basis voor alle nieuwe ontwikkelingen, maar ook voor het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast is in 2014 een Voorbereidingsbesluit genomen om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Met een voorbereidingsbesluit wordt een gebied 'bevroren'. Dit voorbereidingsbesluit wordt genomen voor de periode van 1 jaar.

Het bestemmingsplan wordt een plan vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet en kent een verbrede reikwijdte. Dit is mogelijk gemaakt met toepassing van de Crisis- en herstelwet (Chw). Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft in juni 2015 ter inzage gelegen. Tegen dit plan zijn 94 zienswijzen ingediend. Vanwege het grote aantal zienswijzen en een aantal beleidskeuzes die moesten worden genomen is er in oktober 2015 een nieuw voorbereidingsbesluit genomen.

Inmiddels zijn alle zienswijzen verwerkt en zijn de beleidskeuzes gemaakt. Het bestemmingsplan is ook al bij het college geweest. Het bestemmingsplan kan op dit moment helaas niet vastgesteld worden, omdat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State onlangs een uitspraak heeft gedaan dat er een reparatie nodig is van artikel 7c uitvoeringsbesluit Chw. Voor Oosterwold heeft dit tot gevolg dat het

Datum
11 april 2016

Kenmerk

Auteur
M. Rink

Versie
1

Pagina
1/11

Gemeente Almere



bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld en dus ook niet in werking kan treden. Hierdoor zijn nagenoeg alle ontwikkelingen nog steeds in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan en is een ontheffing nodig om medewerking te kunnen verlenen.

Titel
Handleiding Vergunningen

Datum
4 april 2016

Kenmerk

3 Procedure

Omdat het bestemmingsplan nog niet in werking is getreden is voor elk initiatief een ontheffing van het vigerende bestemmingsplan nodig. Omdat het om nieuwe initiatieven gaat, kan dit enkel met toepassing van een uitgebreide procedure.

Versie
1

Pagina
2/11

De doorlooptijd van de uitgebreide procedure is 26 weken. Binnen deze termijn moet het bestuurlijk traject worden doorlopen en moet het ontwerpbesluit ter inzage hebben gelegen. Het ontwerpbesluit ligt 6 weken ter inzage. Tijdens deze eerste ter inzagelegging geldt een zogenaamde voorhangprocedure. Dit houdt in dat de raad de aanvraag omgevingsvergunning naar zich toe kan trekken om een besluit te nemen. Na afloop van deze ter inzagelegging zal bekeken worden of er tegen het plan zienswijzen zijn ingediend. Deze zienswijzen moeten meegenomen worden in het opstellen van het besluit op de aanvraag.

Nadat het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning is genomen, gaat het beluit nogmaals ter inzage voor een periode van 6 weken. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de rechtbank. Pas na afloop van deze beroepstermijn treedt de vergunning in werking, mits er geen beroep met een voorlopige voorziening is ingesteld.

De grondoverdracht kan pas plaatsvinden na een onherroepelijke omgevingsvergunning.

4 Vergunningen

Om een kavel te kunnen ontwikkelen in Oosterwold zijn een aantal vergunningen en toestemmingen nodig. Uiteraard is voor het bouwen van de woning een omgevingsvergunning bouw nodig, maar dit is niet de enige vergunning die benodigd is. Omdat bijvoorbeeld het omgevingsplan nog niet in werking getreden is ook nog een ontheffing van het bestemmingsplan nodig. Hieronder volgt een opsomming van benodigde vergunningen en toestemmingen.

4.1 *Omgevingsvergunning*

Een aanvraag omgevingsvergunning in Oosterwold bestaat voor iedere initiatiefnemer uit 3 delen, 1 deel Watervergunning, 1 deel afwijken bestemmingsplan en 1 deel voor de bouwactiviteiten. Het indienen van deze delen kan op verschillende manieren geschieden.

4.1.1 **Compleet**

De aanvraag kan als 1 geheel ingediend worden, met binnen de aanvraag verschillende activiteiten. Voordeel is dat er slechts 1 aanvraag is die door ons behandeld moet worden. Nadeel is dat de aanvraag op alle drie de onderdelen compleet moeten worden ingediend, om een vergunning te kunnen verlenen. Omdat alle activiteiten in één aanvraag omgevingsvergunning gevoegd worden, geldt de doorlooptijd van de ontheffing als maatgevende termijn.

4.1.2 **Splitsen Waterwet en Wabo**

Wat je veel ziet is dat er toch gekozen wordt om de aanvraag voor de Watervergunning als afzonderlijke aanvraag in te dienen. En dat de aanvraag voor de

bouwactiviteiten samen met de benodigde ontheffing als 1 aanvraag in wordt gediend. Hier geldt nog steeds dat alle gegevens, zoals sonderingen en constructieve gegevens die betrekking hebben op de bouwwerkzaamheden bij de aanvraag ingediend moeten worden en geldt de termijn van de ontheffing als maatgevend voor het doorlopen van de procedure. Bij het bouwdeel moeten de sonderingsgegevens bij de aanvraag ingediend worden anders kunnen wij niet starten met de behandeling van dit deel. Om uiteindelijk ter inzage te kunnen mogen er geen weigeringsgronden meer zijn. Dit betekent dat dus ook het bouwdeel gereed moet zijn. Later aanleveren is dus geen optie.

Titel
Handleiding Vergunningen

Datum
4 april 2016

Kenmerk

Versie
1

Pagina
3/11

4.1.3 Alles opknippen

De laatste optie is om delen als losse deelvergunningen aan te vragen. De aanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan kan als eerste deelvergunning worden ingediend. Hiervoor is enkel de Ruimtelijke onderbouwing nodig, de relevante onderzoeken en een goede situatietekeningen. Hiermee wordt extra tijd gewonnen om de bouwwerken bouwkundig uit te werken.

4.1.4 Faseren

Binnen de omgevingsvergunning is het mogelijk om te faseren. Dit wordt afgeraden, omdat bij een gefaseerde aanvraag, de eerste (ontheffing) en de tweede (bouwen) samen de omgevingsvergunning vormen. Omdat de ontheffing moet worden doorlopen volgens de uitgebreide procedure, moet bij een gefaseerde aanvraag ook het bouwen volgens de uitgebreide procedure worden doorlopen. Hier geldt dan wel niet de termijn van 26 weken, maar dient wel het ontwerpbesluit ter inzage worden gelegd voor 6 weken.

4.1.5 Omgevingsloket

Met het in werking treden van de Wabo is er ook 1 landelijk ingangspunt gekomen voor het indienen van aanvragen. Via www.omgevingsloket.nl kunnen alle vergunningen uit de Wabo en Waterwet digitaal aangevraagd worden. Op de website dient er ingelogd te worden met DigiD, wanneer de vergunningen aangevraagd worden op persoonlijke titel, of via e-herkenning, wanneer de vergunningen aangevraagd worden op naam van een bedrijf.

4.2 Doorlooptijden

Elke aanvraag kent zijn eigen doorlooptijden. Het is daarom raadzaam goed na te denken op welk moment je welk deel aanvraagt.

4.2.1 Omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan

Deze aanvraag moet door de gemeente behandeld worden volgens de uitgebreide procedure. De doorlooptijd van deze vergunningaanvraag is 26 weken. Dit is echter geen fatale termijn, maar een termijn van orde. Deze termijn wordt mede bepaald doordat het ontwerpbesluit ter inzage moet worden gelegd voor een periode van 6 weken om belanghebbenden in de gelegenheid te stellen hun zienswijze kenbaar te maken. Een uitgebreide toelichting op deze procedure is terug te vinden in bijlage ...

4.2.2 Omgevingsvergunning bouwen

Deze aanvraag dient te worden behandeld volgens de reguliere procedure en kent een doorlooptijd van 8 weken. In deze termijn is geen rekening gehouden met de tijd die benodigd is voor het aanvullen en aanpassen van de aanvraag.

Omdat deze aanvraag slechts een doorlooptijd kent van 8 weken, kan deze op een later tijdstip aangeleverd worden dan de aanvraag voor de ontheffing. Wanneer er bijvoorbeeld gekozen wordt om deze aanvraag na 4 maanden in te dienen, kan deze gelijk met de aanvraag voor de ontheffing verleend worden. Voordeel is dat er op deze manier 4 maanden extra tijd is om alle bouwwerken bouwkundig door te rekenen en extra tijd hebt om de noodzakelijke onderzoeken uit te voeren zoals sonderen, maar ook het voorkomen van extra kosten voor gewasschade.

Titel
Handleiding Vergunningen

Datum
4 april 2016

Kenmerk

4.3 Omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan

Omdat het omgevingsplan nog niet in werking is getreden zijn nagenoeg alle ontwikkelingen in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Er moet een ontheffing van het vigerende bestemmingsplan worden verleend alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen van de bouwwerken kan worden verleend.

Versie
1

Pagina
4/11

Bij deze aanvraag dient een Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) te worden ingediend die als basis dient voor de ontheffing. In de GRO dient een duidelijke omschrijving te worden gegeven van de ontwikkelplannen, toetsing aan de structuurvisie en duurzaamheid. Verder dient er aandacht geschonken te worden aan de uitgevoerde onderzoeken en de daarbij behorende resultaten. In de bijlage zijn de indieningsvereisten te vinden. Tevens is in de bijlagen een voorbeeld van een GRO toegevoegd en een situatietekening. Het is raadzaam om voor het opstellen van een GRO een gespecialiseerd bureau in te schakelen.

4.4 Omgevingsvergunning bouwen

Om daadwerkelijk de woning en andere opstallen te kunnen bouwen, is er naast de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, natuurlijk ook nog een 'bouwvergunning' nodig. Ook dit wordt aangevraagd via het omgevingsloket. Binnen deze aanvraag om omgevingsvergunning dienen alle vergunningplichtige bouwwerken aangevraagd te worden. Voor elk bouwwerk dient een aparte activiteit aangemaakt te worden. Hierbij moet gedacht worden aan een activiteit voor het bouwen van een woning, een activiteit voor het bouwen van een schuur of kas of een activiteit voor het bouwen van een bedrijfsgebouw. Ook het plaatsen van bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals een gastank of hekwerken horen als activiteit te worden toegevoegd aan deze aanvraag.

In deze aanvraag worden alle bouwwerken technisch inhoudelijk getoetst. Het is dus noodzakelijk alle relevante informatie benodigd voor de toetsing in te dienen bij deze aanvraag. De bouwwerken zullen door ons getoetst worden aan het bestemmingsplan, welstand en Bouwbesluit.

4.4.1 Bestemmingsplan

Bij deze toetsing zal een controle uitgevoerd worden aan de aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Het is van groot belang dat de aanvraag voor het afwijken overeenkomt met deze aanvraag. In het ergste geval kan het namelijk zijn dat het plan aangepast moet worden aan de uitgangspunten van de ontheffing of dat de ontheffing opnieuw moet worden doorlopen.

4.4.2 Welstand

De gemeenteraad heeft in januari ingestemd met de Zienswijzennota Welstandsnota Almere 2014 en met de Welstandsnota Almere. Met de nieuwe welstandsnota wordt Almere (grotendeels) welstandsvrij. Dit geldt ook voor Oosterwold. Er zijn echter locaties in Oosterwold waar nog wel een welstandstoetsing plaats moet vinden. Het gaat hierbij dan om kavels die zichtbaar zijn vanaf de hoofdinfrastructuur of zich bevinden in het groenblauwe raamwerk. Via de website van gemeente Almere is de welstandsnota te bekijken.

4.4.3 Bouwbesluit

Elk bouwwerk moet voldoen aan de minimale eisen uit het Bouwbesluit. In het bouwbesluit worden eisen gesteld aan veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu en installaties. In bijlage 2 'Checklist indieningsvereisten Wabo' is aangegeven welke gegevens er bij een aanvraag ingediend moeten worden. Tevens wordt in hoofdstuk 7 dieper in gegaan op het Bouwbesluit.

4.5 Overige vergunningen

In specifieke situaties kan het voorkomen dat er naast bovengenoemde vergunningen nog andere vergunningen en toestemmingen nodig zijn. Dit kan bijvoorbeeld gaan om bedrijfsmatige activiteiten of een inrit.

4.5.1 Watervergunning

Voor het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater en voor de waterberging is een watervergunning nodig. Het bevoegd gezag voor deze watervergunning is het Waterschap Zuiderzeeland. Voor informatie oer de watervergunning kunt u terecht op de website van het Waterschap, www.zuiderzeeland.nl.

4.5.2 Inrit

Een inritvergunning op grond van de Wabo is enkel benodigd wanneer er aangesloten gaat worden op een provinciale weg. Indien er een aansluiting gemaakt moet worden op een gemeentelijke weg, dan is er van de gemeente toestemming benodigd. Het benodigde aanvraagformulier is als bijlage 4 bijgevoegd.

Voor een aansluiting op een eigen of gezamenlijk aangelegde weg is geen vergunning of toestemming benodigd.

4.5.3 Melding activiteitenbesluit

Op het moment er gestart gaat worden met een bedrijf kan het zijn dat er een melding activiteitenbesluit of zelfs een milieuvergunning nodig is. Om te controleren of de geplande activiteiten melding- of vergunningplichtig zijn, kan via www.aimonline.nl een checklist ingevuld worden.

4.5.4 Aanleggen van wegen en waterpartijen

Om de kavel te ontsluiten moet hoogstwaarschijnlijk een kavelweg aangelegd worden. Deze kavelweg zal door 1 of meerdere initiatiefnemers gezamenlijk worden aangelegd. Deze weg moet worden beschouwd als openbare weg. Zodra voor de aanleg van deze weg grond ontgraven moet worden, kan het zijn dat er een ontgrondingsvergunning nodig is. In de meeste gevallen kan worden volstaan met een melding. Deze vergunning of melding dient u aan te vragen bij de Provincie. Voor meer informatie en de benodigde aanvraagformulieren kunt u terecht op de website van de Omgevingsdienst Flevoland, Gooi- en Vechtstreek, te bereiken via www.ofgv.nl.

5 Indieningsvereisten

Om een aanvraag omgevingsvergunning te kunnen beoordelen, moeten er bij indiening van de aanvraag gegevens worden ingediend. Deze gegevens zijn nodig om de aanvraag inhoudelijk god te kunnen beoordelen. Het is belangrijk dat de aanvraag zo volledig mogelijk wordt ingediend, zodra er na indiening gelijk gestart kan worden met de inhoudelijke toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning. Wanneer er onvoldoende gegevens aanwezig zijn, zal er een verzoek om aanpassing moeten worden verzonden. De behandeltermijn van de aanvraag zal worden

Titel
Handleiding Vergunningen

Datum
4 april 2016

Kenmerk

Versie
1

Pagina
5/11

stopgezet en gaat pas weer lopen op het moment dat de gevraagde gegevens zijn ingediend.

Titel
Handleiding Vergunningen

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht geldt de verplichting om de aanvrager éénmalig in de gelegenheid te stellen de aanvraag aan te vullen en aan te passen. Wanneer de aanvraag na dit verzoek nog niet compleet of in orde is, dan zal de aanvraag buiten behandeling of geweigerd moeten worden. Het is mogelijk de aanvraag verder te behandelen, maar dan zullen er extra legeskosten in rekening worden gebracht.

Datum
4 april 2016

Kenmerk

Versie
1

Welke gegevens er moeten worden ingediend is afhankelijk van de activiteiten die er worden aangevraagd. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste activiteiten en de bijbehorende indieningsvereisten.

Pagina
6/11

5.1 *Wabo*

5.1.1 **Omgevingsvergunning voor het afwijken bestemmingsplan**

Met deze aanvraag wordt ontheffing gevraagd van het vigerende bestemmingsplan. Het is dus belangrijk dat bij deze aanvraag alle gegevens ingediend worden die noodzakelijk zijn om het plan planologisch te kunnen beoordelen. De belangrijkste gegevens zijn:

- Een compleet ingevuld aanvraagformulier, met activiteit ‘Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening’;
- Een situatietekening op schaal en bij voorkeur in kleur waar alle bestemmingen (bv. roodkavel, stadslandbouw en water) en maatvoering zijn aangegeven;
- Een berekening van oppervlaktes en percentages die voldoen aan het omgevingsplan;
- Een Goede Ruimtelijke Onderbouwing;
- Relevante onderzoeken, zie kop **Onderzoeken** voor een nadere toelichting.

Een uitgebreid overzicht van in te dienen gegevens is terug te vinden in bijlagen 1 en 3.

5.1.2 **Omgevingsvergunning voor het bouwen**

Voor het kunnen beoordelen van deze aanvraag moeten minimaal de volgende gegevens worden ingediend:

- Een compleet ingevuld aanvraagformulier, met daarin de relevante activiteiten, zoals bouwen van een woning, of overig bouwwerk. Houdt er rekening mee dat voor elk bouwwerk een activiteit moet worden opgevoerd;
- Een situatietekening op schaal, voorzien van alle vergunningplichtige bouwwerken en maatvoering;
- Bouwkundige tekeningen op schaal van alle vergunningplichtige bouwwerken;
- Constructieve tekeningen en berekeningen;
 - Sonderingen;
 - Funderingsplan;
 - Palenplan;
 - Gewichtsberekening;
 - Stabiliteitsberekening;
- Gegevens waaruit blijkt dat het plan voldoet aan de minimale eisen van het Bouwbesluit;
- Gelijkwaardigheidsverklaringen;

Een compleet overzicht van de indieningsvereisten is te vinden in bijlage 2 ‘Checklist indieningsvereisten Wabo’.

5.2 Onderzoeken

In Oosterwold is er voor gekozen dat initiatiefnemers zelf verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling van hun kavel. Dit houdt ook in dat ze zelf verantwoordelijk zijn om te onderzoeken of hun kavel geschikt is voor het doel waarvoor ze het willen gebruiken. Hiervoor moeten een aantal onderzoeken worden uitgevoerd.

- Ecologie, waaronder flora en fauna;
- Bodem en ondergrond. Dit is op te splitsen in:
 - Bodem;
 - Drinkwater;
 - Kabels en leidingen en nutsvoorzieningen.
- Erfgoed, op te delen in 2 onderdelen:
 - Archeologie. Een deel van Oosterwold ligt in archeologisch selectiegebied. In onderstaande kaart is te zien voor welk deel van Oosterwold archeologisch onderzoek vereist is.
 - Landschap en cultuurhistorie
- Water
 - Wateroverlast
 - Waterkwaliteit
 - Afvalwater
- Verkeer en parkeren
- Hinderzondes, zoals geluid, externe veiligheid en luchtverkeer.

Een uitgebreide toelichting op de noodzakelijke onderzoeken is terug te vinden in de structuurvisie en het omgevingsplan Oosterwold.

Titel
Handleiding Vergunningen

Datum
4 april 2016

Kenmerk

Versie
1

Pagina
7/11

6 Bijbehorende bouwwerken

In Oosterwold mogen er uiteraard ook bijbehorende bouwwerken bij de woning worden gebouwd. Maar welke regels gelden er precies. Wanneer is een bijbehorend bouwwerk vergunningvrij en wanneer moet er een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

6.1 Bestemmingsplan vs. Bijlage II Bor

6.1.1 Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn met betrekking tot bijbehorende bouwwerken de volgende bepaling opgenomen:

Art. 13.12.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het roodkavel.

Art. 13.12.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de regels voor vergunningvrij bouwen op basis van het Besluit omgevingsrecht, met dien verstande dat als erf bij een hoofdgebouw als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, het roodkavel wordt verstaan.

Daarnaast geldt voor heel Oosterwold een FAR van 0,5, wat inhoudt dat maximaal 50% van het roodkavel bebouwd mag worden.

Uit deze regels volgt dat bijbehorende bouwwerken enkel op het roodkavel mogen worden geplaatst en dat onder erf, het roodkavel moet worden volstaan.

6.1.2 Bijlage II Besluit omgevingsrecht

In Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn de volgende relevante artikelen van toepassing om te kunnen beoordelen of een bijbehorend bouwwerk vergunningvrij geplaatst kan worden.

Artikel 1 Inleidende bepalingen

achtererfgebied: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

bebouwingsgebied: achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;

bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

erf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

Titel
Handleiding Vergunningen

Datum
4 april 2016

Kenmerk

Versie
1

Pagina
8/11

Uit bovenstaande begripsomschrijvingen volgt dat er enkel vergunningvrij gebouwd kan worden in het bebouwingsgebied. Dit bebouwingsgebied ligt achter de woning en betreft enkel het gedeelte van het roodkavel achter de woning. Hoeveel er bebouwd mag worden hangt af van de grootte van het bebouwingsgebied en de al gerealiseerde bijbehorende bouwwerken. In de berekening moeten namelijk alle vergunningvrije en vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken bij elkaar opgeteld worden.

Wanneer er voor gekozen wordt om een bijbehorend bouwwerk op het roodkavel, maar voor de woning te plaatsen dan is dit nog steeds mogelijk, echter niet vergunningvrij. Er dient dan een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Deze omgevingsvergunning moet o.a. getoetst worden aan het bestemmingsplan waarbij dus ook de FAR beoordeeld moet worden.

6.1.3 Vergunningvrij, niet regelvrij

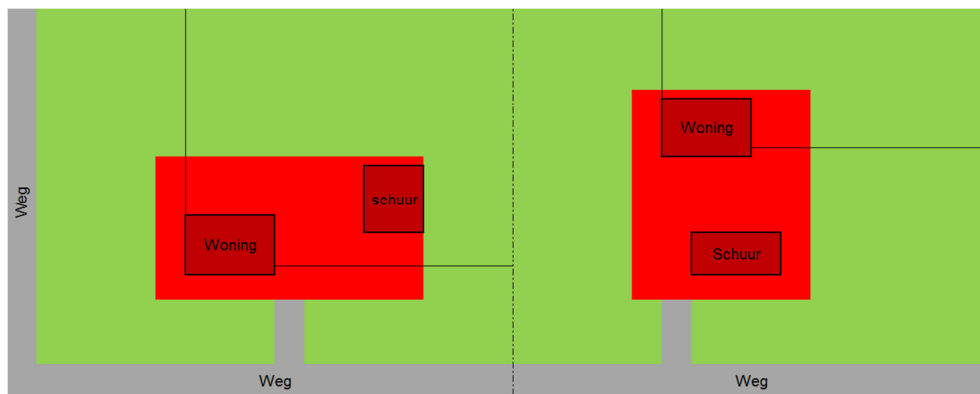
Dat er onder voorwaarden vergunningvrij gebouwd kan worden, betekent niet dat er niet voldaan hoeft te worden aan overige regelgeving zoals het Bouwbesluit. Vergunningvrij is enkel vergunningvrij volgens het bestemmingsplan. Er zal te allen tijde voldaan moeten worden aan overige wet- en regelgeving.

6.2 Voorbeelden

In onderstaande voorbeelden zijn 2 situaties weergegeven, 1 met een bijbehorend bouwwerk achter de woning en 1 met het bijbehorend bouwwerk voor de woning.

Uitgangspunten bij de voorbeelden:

- Kavels: 1600m²;
- Roodkavel: 400m²;
- Woning: 150m²;
- Schuur: 50m²;
- Bvo max.: 200m².



Titel
Handleiding Vergunningen

Datum
4 april 2016

Kenmerk

Versie
1

Pagina
9/11

Kavel links

Het achtererfgebied beslaat bijna het gehele roodkavel, +/- 300m² groot.

Het bebouwingsgebied bij deze woning is de oppervlakte van het achtererfgebied binnen het roodkavel – de oppervlakte van de oorspronkelijke woning = 300m² – 120m² = 180m².

Op grond van artikel 2 van bijlage II Bor: bij een bebouwingsgebied tussen de 100 en 300m²: 50m² + 20% van de oppervlakte groter dan 100m². In dit geval mag er in totaal vergunningvrij gerealiseerd worden: 50m² + 20% van 50m² = 60m². De schuur is in totaal 50m² en kan dus op basis van artikel 2 van bijlage II Besluit Omgevingsrecht vergunningvrij gerealiseerd worden.

Kavel rechts

De schuur staat in dit geval voor de woning en dus ook buiten het achtererfgebied.

In deze situatie kan de schuur niet vergunningvrij gerealiseerd worden. De schuur zal in dit geval met de aanvraag omgevingsvergunning meegenomen moeten worden. Omdat de schuur meegenomen wordt in de aanvraag zal deze ook getoetst moeten worden aan het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn er nog mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen. Omdat de schuur buiten het achtererfgebied staat, hoeft deze niet meegenomen te worden in de berekening van de totale mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen.

7 Bouwbesluit

Elk bouwwerk in Nederland moet voldoen aan de minimale eisen die gesteld worden in het Bouwbesluit. In de loop der jaren zijn er aanvullende en ruimere mogelijkheden gekomen. De term 'Bouwbesluit light' is hier voorbeeld van.

7.1 *Bouwbesluit 'light'*

Met de komst van het particulier opdrachtgeverschap heeft Almere goedkeuring gekregen om een deel van de bouwregelgeving buiten werking te stellen, dan wel op een lager vereist niveau. Dit is vastgelegd in de 4^e tranche van de Crisis- en herstelwet en geldt voor een periode van 5 jaar. Het betreft hier voornamelijk de gebruikseisen uit het Bouwbesluit. Op het gebied van veiligheid en gezondheid moet voldaan worden aan de nieuwbouweisen.

Inmiddels is het Bouwbesluit op 1 juli 2015 aangepast. Hierin zijn grotendeels de aangepaste voorschriften voor Almere overgenomen. Er zijn wel verschillen, waarbij speciaal voor Almere op dit moment nog ruimere mogelijkheden zijn.

De aangepaste eisen gelden enkel voor Particulier opdrachtgeverschap. Collectieve initiatieven of projectontwikkeling moeten voldoen aan alle eisen uit het Bouwbesluit.

7.2 *Gelijkwaardigheid*

Oosterwold zal grotendeels zelfvoorzienend zijn. Dit betekent dat initiatiefnemers zelf moeten zorgen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater, maar ook voor verwarming en elektra. Water is in Nederland het enige wat wettelijk verplicht is om aan te sluiten. Het is wel mogelijk om aangesloten te worden op het elektranet. In tegenstelling tot elektra is het niet mogelijk om aan te sluiten op een rioleringsnet.

Omdat het Bouwbesluit uit gaat van een aansluiting op deze Nutsvoorzieningen dient bij de aanvraag aangetoond te worden dat de gekozen oplossing gelijkwaardig is aan de minimale eisen uit het Bouwbesluit. Hierbij moet gedacht worden aan een helofytenfilter, palletkachel, zonnecollectoren en –panelen of windmolens, maar ook bluswaterbereikbaarheid. Omdat er geen uitgebreid waternet aanwezig is, zal bij de aanvraag aangetoond moeten worden op welke wijze er voorzien gaat worden in voldoende bluswater.

Titel
Handleiding Vergunningen

Datum
4 april 2016

Kenmerk

Versie
1

Pagina
10/11

8 *Peilmaten*

Voor Oosterwold is een advies gegeven voor peilhoogtes van woningen en wegen. In onderstaande tekening is weergegeven wat de advieshoogtes zijn ten opzichte van het NAP.



Voorgestelde peilhoogtes

9 Informatie

Vanuit de gemeente is diverse informatie beschikbaar die handig kan zijn bij het voorbereiden en indienen van een aanvraag omgevingsvergunning. Dit zijn naast deze handleiding:

- Format voor een goede ruimtelijke onderbouwing
- Voorbeeldtekening kavelindeling met bestemmingen
- Voorbeeld goede ruimtelijke onderbouwing
- Checklist indieningsvereisten Wabo
- Checklist indieningsvereisten Ruimtelijke onderbouwing
- Toetsingsniveau Bouwbesluit Particulier opdrachtgeverschap
- Richtlijnen constructie

Titel
Handleiding Vergunningen

Datum
4 april 2016

Kenmerk

Versie
1

Pagina
11/11

Disclaimer: deze handleiding is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen wij geen garanties geven met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de opgegeven informatie. De gemeente Almere kan niet aansprakelijk gesteld worden voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze handleiding worden weergegeven, kunnen geen rechten worden ontleend, zij worden vrijblijvend verstrekt, enkel ter voorlichting, zonder garantie van onze kant en kunnen op elk ogenblik gewijzigd en geactualiseerd worden.