

Duinweg 4
8356 VW BLOKZIJL

behandeld door [redacted]
eenheid Dienstverlening
telefoon [redacted]
ons kenmerk WABO/2019/5231/
datum besluit 22 mei 2019
bijlagen diversen

Steenwijk
(verzendsdatum) 22 mei 2019

Onderwerp Omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide
procedure

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Steenwijkerland hebben op 9 februari 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het splitsen van de boerderij in 2 woningen en het wijzigen van het gebruik van agrarisch naar wonen. De aanvraag heeft betrekking op de locatie Duinweg 4a in Blokzijl. Kadastraal bekend gemeente Blokzijl, sectie G, nummer 131. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO/2019/5231/ en bestaat uit de onderstaande activiteiten.

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, **de omgevingsvergunning te verlenen.**

Deze omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bij dit besluit behorende bijlagen, voorschriften en gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze vergunning.

De omgevingsvergunning is verleend voor de activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

Onderdeel van het besluit vormen:

- procedurele overwegingen, Bijlage 1;
- inhoudelijke overwegingen, Bijlage 2;
- voorschriften, Bijlage 3;

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna "Wabo").

De bij dit besluit horende procedurele overwegingen op basis waarvan de aanvraag is behandeld en op grond waarvan dit besluit is genomen zijn genoemd in Bijlage 1 en maken deel uit van dit besluit.

Beoordeling

De bij dit besluit horende inhoudelijke overwegingen op basis waarvan de aanvraag is beoordeeld en op grond waarvan dit besluit is genomen zijn genoemd in Bijlage 2 en maken deel uit van dit besluit.

Bijlagen

De volgende documenten maken deel uit van dit besluit:

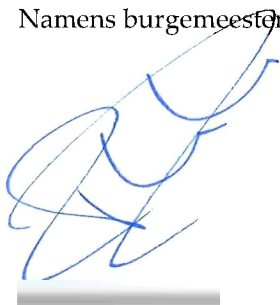
- aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen op 9 februari 2019;
- tekening: Duinweg 4 HUIDIG.pdf, ontvangen op 9 februari 2019;
- tekening: 01 ontwerp Duinweg 4_def_printversieA0.pdf, ontvangen op 11 februari 2019;
- tekening: 02 compartimentering brand rook_def.pdf, ontvangen op 9 februari 2019;
- tekening: 03 leidingplan dwa hwa def.pdf, ontvangen op 9 februari 2019;
- rapport: bouw aanvraag toetsing duinweg4_def.pdf, ontvangen op 9 februari 2019;
- rapport: 19204-AvA VO Duinweg 4 te Blokzijl.pdf, ontvangen op 23 februari 2019;
- rapport: Toelichting voor constructieve ontvankelijkheid.pdf, d.d. 9 maart 2019, ontvangen op 22 maart 2019;
- afbeelding: Portfolio fotos duinweg4.pdf, ontvangen op 9 februari 2019;
- rapport: Ruimtelijke onderbouwing Duinweg 4_def.pdf, ontvangen op 9 februari 2019;
- advies: OD IJsselland "Bodemadvies" d.d. 15 maart 2019, Wabonummer: WABO/2019/5231/;

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van beroep is verstreken. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,



Coördinator proceskamer RO/WABO

Een afschrift van deze brief is verzonden aan uw gemachtigde:

J. van Raesfeldstraat 23
8325 GR VOLLENHOVE

Leges

Voor het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. Voor het bedrag ter hoogte van 3.841,05 ontvangt u binnenkort een nota. De hoogte van de leges is een apart besluit en maakt geen onderdeel uit van deze beschikking. De leges zijn opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- Beoordeling milieukundig bodemrapport	€	257,05
- Bouwactiviteit	€	3.584,00
- Buitenplanse afwijking (herz/proj.b)	€	4.626,85
- Korting buitenplanse afwijking, zoals afgesproken	€	-4.626,85

Totaal: € 3.841,05

De bouwkosten zijn vastgesteld op € 140.000,00 exclusief btw, € 169.400,00 inclusief btw).

Beroepsmogelijkheid

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u tot en met (woensdag zes weken na openbare mededeling van dit besluit in de Steenwijkerland Expres) schriftelijk in beroep gaan bij de rechtbank Overijssel, Zittingsplaats Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. U kunt het beroepschrift ook digitaal indienen via: loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). In het beroepschrift moet u vermelden tegen welk besluit u in beroep gaat (en hiervan een kopie meesturen) en waarom u het niet eens bent met dit besluit. Verder moet u de datum en uw naam en adres vermelden. Aan het indienen van een beroepschrift zijn kosten verbonden; informatie over de hoogte ervan kunt u bij de griffie van de rechtbank krijgen. Overigens kunnen ook andere belanghebbenden dan u tegen dit besluit een beroepschrift indienen.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Wanneer u een beroepschrift heeft ingediend en u meent dat de zaak zo spoedeisend is dat de beslissing van de rechtbank niet kan worden afgewacht, dan kunt u de voorzieningenrechter vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit verzoekschrift moet u richten aan: de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel, Zittingsplaats Zwolle, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle of digitaal via: loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Ook aan het indienen van een verzoek om een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden; de griffie van de rechtbank kan u hierover nader informeren.

Op 9 februari 2019 heb ik een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wabo. Het betreft een verzoek van:

Project

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage is het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag om een beslissing te nemen op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning.

In de raadsvergadering van 21 maart 2017 heeft de gemeenteraad een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen van aanvragen om een omgevingsvergunning waarvoor een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld is artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht nodig is. De ontwikkeling waarop deze vergunning betrekking heeft valt niet binnen deze categorieën. Dit betekent dat er geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig is.

Na ontvangst van de aanvraag heb ik deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Ik ben van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede inhoudelijke beoordeling van de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk verklaard en verder in behandeling genomen.

Op 9 april 2019 is het ontwerpbesluit bekendgemaakt in de Staatscourant en de Steenwijkerland Expres. Van 10 april 2019 tot en met 21 mei 2019 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Beoordeling aanvraag

Hieronder zijn de inhoudelijke overwegingen van dit besluit weergegeven. Op basis van deze overwegingen is de aanvraag omgevingsvergunning beoordeeld en op grond hiervan is het besluit ook tot stand gekomen.

De volgende onderdelen van de aanvraag omgevingsvergunning zijn inhoudelijk beoordeeld:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

Het bouwen van een bouwwerk

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel a van de Wabo) kan alleen worden verleend als deze voldoet aan de daarvoor gestelde toetsingscriteria, zoals vermeld in artikel 2.10 van de Wabo.

Toetsing Bouwbesluit en Bouwverordening

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn getoetst aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit en Bouwverordening.

Ik ben van mening dat de aanvraag aannemelijk maakt dat voldaan wordt aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening.

Bodemonderzoek

Toegestaan wordt om af te wijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport als bedoeld in artikel 2.4 onder d van de Regeling omgevingsrecht, omdat voor de toepassing van artikel 2.4.1 van de Bouwverordening bij het bevoegd gezag reeds bruikbare onderzoeksresultaten beschikbaar zijn.

Het bodemonderzoeksrapport overeenkomstig de N.E.N. 5740 uitwijst dat door het aantal overschrijdingen van de achtergrondwaarde in de bovengrond de grond formeel gezien niet als multifunctioneel kan worden beschouwd, de concentraties echter geen belemmering behoeven te vormen voor het voorgenomen gebruik, het college op grond van het bovenstaande van mening is dat bij ontgraving vrijkomende grond niet van het perceel mag worden afgevoerd tenzij het bevoegd gezag daarvoor toestemming geeft (Circulaire bodemsanering 2009).

Toetsing bestemmingsplan/(beheersverordening/exploitatieplan)

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Beheersverordening Buitengebied". De gronden zijn voorzien van de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1" en de dubbel bestemming "Waarde-Archeologie-2".

De aanvrager is voornemens het perceel te gebruiken ten behoeve van wonen. Daarnaast wil de aanvrager het pand splitsen in 2 woningen.

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften c.q. regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het project is in strijd met:

Artikel 4.1. Bestemmingsomschrijving:

De voor “Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven met dien verstande dat:
 1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij neventak' niet-grondgebonden agrarische nevenactiviteiten zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 1000 m² dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze groter is;
 2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' niet-grondgebonden agrarische bedrijven zijn toegestaan;
 3. op een grondgebonden agrarisch bedrijf maximaal 400 melkkoeien mogen worden gehouden met dien verstande dat indien voor een bedrijf voor de inwerkingtreding van deze verordening een omgevingsvergunning is verleend op grond waarvan een hoger aantal melkkoeien mag worden gehouden, dit aantal als maximum geldt;
- b. uitsluitend bometeelt ter plaatse van de aanduiding 'bometeelt';
- c. een bamboekwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bamboekwekerij';
- d. een viskwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'viskwekerij';
- e. een gebruiksgesichte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gebruiksgesichte paardenhouderij';
- f. een loonwerker, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonwerker';
- g. een zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
- h. een kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf';
- i. een biomassa-vergistingsinstallatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - biomassa-vergistingsinstallatie';
- j. een rietsnijder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rietsnijder';
- k. wonen in een bedrijfswoning, met dien verstande, dat een bedrijfswoning ook als plattelandswoning bewoond mag worden door een niet-functioneel met het bedrijf verbonden derde;
- l. horeca van maximaal categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- m. een caravanstalling met een maximale oppervlakte van 1.000 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
- n. een kinderboerderij met theeschenkerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij';
- o. een kampeerboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kampeerboerderij' met een oppervlakte van maximaal 250 m²;

met daaraan ondergeschikt:

1. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
2. ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
3. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemmingsomschrijving is het niet toegestaan om het perceel en de bedrijfswoning te gebruiken ten behoeve van “reguliere” bewoning.

Het splitsen van het pand in twee woningen is in strijd met:

- artikel 4.2.1. lid c, waarin staat dat alleen een tweede bedrijfswoning is toegestaan als het perceel de aanduiding hiervoor heeft. Deze aanduiding heeft het perceel niet;
- artikel 4.2.3. lid a, waarin staat dat per bedrijf slechts één bedrijfswoning is toegestaan. Met de splitsing ontstaan er twee woningen.

Omdat het project in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan, is de aanvraag tevens aangemerkt als een aanvraag om planologisch strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo en de omgevingsvergunning hiervoor is verleend.

Toetsing welstandsnota

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De aanvraag is op 26 februari 2019 beoordeeld door de onafhankelijke gecombineerde welstands-en monumentencommissie van Het Oversticht (hierna "de commissie"). De commissie is van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ik neem het advies van de commissie over en ben van mening dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk kan worden verleend.

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (afwijking van het bestemmingsplan voor een activiteit die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en waarvan de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat).

Artikel 2.1 Wabo

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan gaat over:

- het gebruiken van het perceel inclusief de opstallen voor de functie “wonen” en
- het splitsen van het pand in twee woningen.

Artikel 2.10 Wabo

Omdat het project in strijd is de ter plaatse geldende planologische regeling geldt ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo dat de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit “het bouwen van een bouwwerk” van rechtswege tevens aangemerkt wordt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit “het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (...)” als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het project zal er afgeweken moeten worden van het bestemmingsplan. Er is onderzocht of dit mogelijk is.

Artikel 2.12 Wabo

In dit artikel zijn de gevallen opgenomen waarin, ondanks de strijd met het bestemmingsplan toch een omgevingsvergunning kan verkregen. Artikel 2.12 lid 1 sub a 3^e punt bepaalt dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede onderbouwing bevat. Medewerking op grond van dit artikel is een discretionaire bevoegdheid. Het college kan medewerking verlenen. Dit betekent dat de betrokken belangen worden meegewogen bij de besluitvorming.

Ruimtelijke onderbouwing

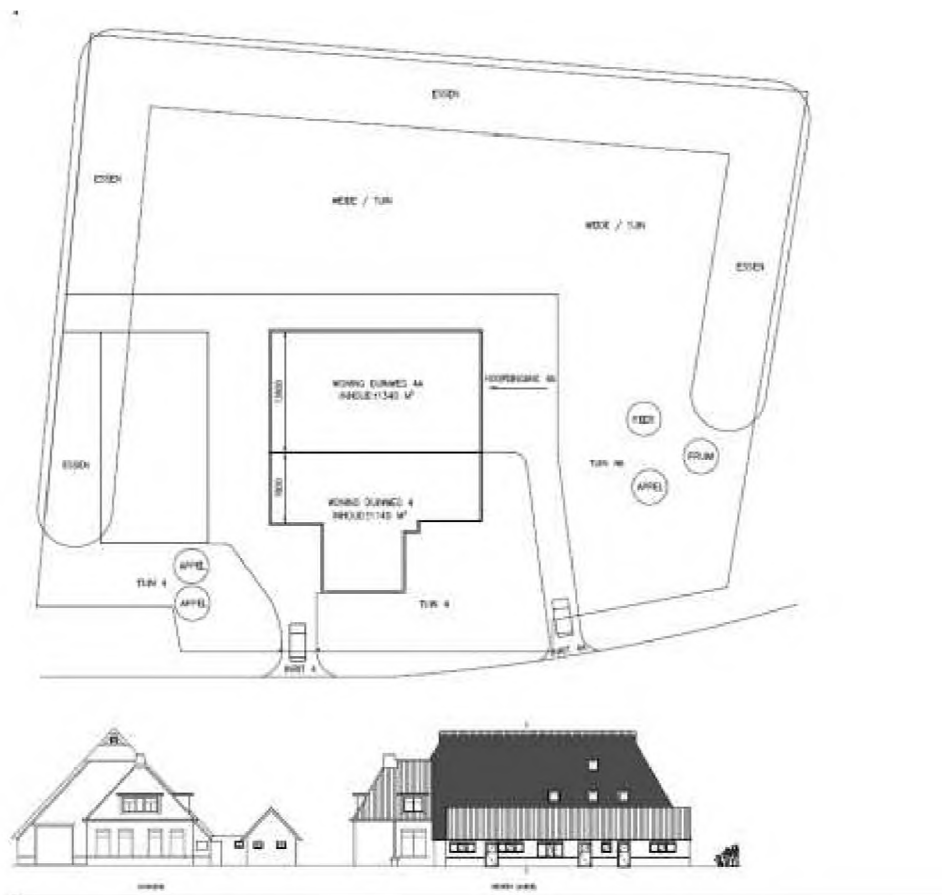
Ik ben van mening dat de uit te voeren activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke onderbouwing voldoende motivering bevat om medewerking te kunnen verlenen aan de aanvraag. De ruimtelijke onderbouwing d.d. februari 2019 is bij dit besluit gevoegd en maakt ook deel uit van dit besluit.

Gemeentelijk beleid: Beleidsnotitie bestemmingplan Buitengebied

In de beleidsnotitie is opgenomen aan welke randvoorwaarden moet worden voldaan om medewerking te verlenen aan het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning en het perceel. De randvoorwaarden voor het splitsen van het bestaande hoofdgebouw in 2 woningen staan ook in deze beleidsnotitie. Deze beide onderdelen zijn behandeld in de ruimtelijke onderbouwing onder punt 3.3. Gemeentelijk beleid. Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Erfinrichtingsplan

De woningsplitsing en de landschappelijke inpassing/erfinrichting staan ingetekend op de onderstaande afbeelding 1. en maakt deel uit van deze vergunning.



Afbeelding 1.

Zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp besluit zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

De belangenafweging en de conclusie

Het belang van de aanvrager is het realiseren van zijn bouwplan. De belangen van derden worden door dit bouwplan niet onevenredig geschaad. Er zijn naar mijn mening geen relevante ruimtelijke belemmeringen voor de realisering van het bouwplan en het belang van de geldende planologische regeling wordt door het verlenen van deze vergunning niet geschaad.

Gelet op het bovenstaande kom ik tot de conclusie dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit "het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (...) verleend kan worden.

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

Het bouwen van een bouwwerk

1. **Uiterlijk 3 weken voor de start van de uitvoering** van de desbetreffende handeling moet u de volgende gegevens en bescheiden indienen via het Omgevingsloket online (of als alternatief via [REDACTED]), waarbij pas na goedkeuring met het betreffende bouwdeel/ de betreffende handeling mag worden begonnen:
 - tekening en berekening van alle voorkomende vervangende constructies voor zo ver van toepassing.
2. Omdat de aard van het bouwplan hiertoe aanleiding geeft, mogen de volgende gegevens en bescheiden **uiterlijk 3 weken voor de start van de uitvoering** van de desbetreffende handeling ingediend worden bij het team Toetsen en Adviseren, waarbij pas na goedkeuring met het betreffende bouwdeel/de betreffende handeling mag worden begonnen:
 - op de begane grond en op de 1^e verdieping dienen in de verkeersruimten gekoppelde rookmelders (conform NEN 2555) geplaatst worden.
2. De bij de ontgraving vrijkomende grond mag alleen worden afgevoerd als de Omgevingsdienst daarvoor toestemming geeft. Hiervoor kan contact worden opgenomen via het telefoonnummer [REDACTED].
3. De volgende momenten dienen **uiterlijk 2 werkdagen voor uitvoering** te worden gemeld bij de gemeente:
 - de start van de werkzaamheden;
 - het aan het oog onttrekken van staalconstructies;
 - het aan het oog onttrekken van brandwerende voorzieningen.
 - het gereedkomen van de werkzaamheden.

Dit kunt u melden via www.steenwijkerland.nl/bouwmelding.

Afscheiding van het bouwterrein

1. Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te verwachten is.
2. De in het eerste lid bedoelde afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd.
3. Een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd en dat niet van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein is afgescheiden, moet, wanneer er niet wordt gewerkt, worden bewaakt, tenzij het bouwtoezicht dit niet nodig acht.

Het erf moet binnen 2 jaar na afgifte van de onherroepelijke omgevingsvergunning overeenkomstig onderstaande afbeelding zijn ingericht.

