

██████████
Onderduikersweg 11
8346 KP DE BULT

behandeld door ██████████
afdeling Inwoners en Ondernemers
telefoon ██████████
ons kenmerk WABO/2016/3889/
datum besluit 30 januari 2018
bijlagen diversen

Steenwijk
(verzendsdatum) 30 januari 2018

Onderwerp Omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide
procedure

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Steenwijkerland hebben op 1 mei 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een vervangende woning. De aanvraag heeft betrekking op de locatie Onderduikersweg 11 in De Bult. Kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie G nummer 948. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO/2016/3889/ en bestaat uit de volgende 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 activiteit(en).

- 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 [ontwerp besluit/besluit] vormen:

- procedurele overwegingen, Bijlage 1;
- inhoudelijke overwegingen, Bijlage 2;
- voorschriften, Bijlage 3;
- advies RUD IJsselland d.d. 9 november 2017 Projectafwijking, Bijlage 4.

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 1 mei 2017;
- B01, bouwkundige tekeningen, ontvangen 1 mei 2017;
- B02, Bouwbesluit tekeningen, ontvangen 1 mei 2017;
- Kleurenfoto's bestaande toestand, ontvangen 1 mei 2017;
- EP-rapport, ontvangen 1 mei 2017;
- Bouwbesluit berekeningen, ontvangen 1 mei 2017;
- advies RUD IJsselland d.d. 9 november 2017 Projectafwijking "Het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan";
- Negatief welstand advies van "het Oversticht", met kenmerk R02261-2017 van 18 mei 2017.

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.

Burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,
de waarnemend secretaris,



Leges

Voor het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. Voor het bedrag ter hoogte van 3.397,97 ontvangt u binnenkort een aparte 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:

- Bouwactiviteit	€	2665,72
- Buitenplanse kleine afwijking	€	1136,25
- Teruggaaf ivm conceptaanvraag of vooroverleg	€	-404,00

Totaal: € 3.397,97

De bouwkosten zijn vastgesteld op € 105.782,38

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.

Aanvraag

Op 1 mei 2017 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wabo. Het betreft een verzoek van:

██████████
Onderduikersweg 11
8346 KP DE BULT

Project

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd wordt uitgevoerd op de locatie Onderduikersweg 11 in De Bult en is als volgt te omschrijven: bouwen van een vervangende woning.

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).

Bevoegd gezag

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.

Ontvankelijkheid

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 activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk verklaard en verder in behandeling genomen.

Verklaring van geen bedenkingen

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 in 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.

Ter inzage legging

Op 21 november 2017 is het ontwerpbesluit bekendgemaakt in de Staatscourant en de Steenwijkerland Expres. Van 22 november 2017 tot en met 2 januari 2018 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).

De hierboven genoemde activiteit(en) zijn als volgt beoordeeld.

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.

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

Bodemonderzoek

Het bouwen kan pas plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt. Het bodemonderzoek dient plaats te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.

Toetsing bestemmingsplan/(beheersverordening/exploitatieplan)

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldend beheersverordening "Buitengebied Steenwijkerland".

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften c.q. regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De aanvraag is daarom 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 18 mei 2017 beoordeeld door de onafhankelijke gecombineerde welstands- en monumentencommissie van Het Oversticht (hierna "de commissie"). De commissie is van mening dat de aanvraag niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Een negatief welstandsadvies is op grond van artikel 2.10 lid 1 onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een reden om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

In dit geval zijn wij van mening dat de gevraagde omgevingsvergunning voor het realiseren van een het bouwen van een vervangende woning in De Bult toch moet worden verleend. De motivering die hieraan ten grondslag ligt is de volgende.

In dit geval ligt de motivering om af te wijken van het negatieve welstandadvies in de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Namens het college is onder mandaat schriftelijk aan de aanvrager meegedeeld dat de gemeente bereid is mee te werken aan dit bouwplan, ondanks het feit dat het strijdig is met de regels van de beheersverordening. Dit omdat de strijdigheid te wijten is aan een vergissing die de gemeente heeft gemaakt. De in de beheersverordening opgenomen bouwhoogte komt niet overeen met de bestaande situatie, maar is overgenomen van 'normale' woningen in het buitengebied. Door de schriftelijke toezegging van de gemeente dat medewerking zou worden verleend aan dit plan, mocht de aanvrager erop vertrouwen dat aan dit plan medewerking zou worden verleend, ook al wordt in de toezegging alleen vermeld dat naar het bestemmingsplan is gekeken en niet naar welstand. Het is niet aan de aanvrager toe te rekenen dat het conceptplan niet is getoetst aan redelijke eisen van welstand en dat nu, na indiening van de definitieve aanvraag, blijkt dat er op grond van welstand eigenlijk toch geen medewerking verleend zou kunnen worden. Op basis van het vertrouwensbeginsel, gedane toezegging en een betrouwbare overheid is er feitelijk geen andere keuze dan, ondanks het negatieve welstandadvies, toch medewerking te verlenen aan het ingediende plan.

De gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk kan dan ook 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).

Op grond van artikel 2.1, eerste lid onderdeel 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 of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, punt 3 van de Wabo slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldend beheersverordening "Buitengebied Steenwijkerland". De gronden zijn voorzien van de enkelbestemming "Wonen - Buitengebied" en de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 2. De aanvraag is in strijd met de onderstaande artikelen van het bestemmingsplan:

- Artikel 32.2.2 onder a, waarin is bepaald dat een woning binnen het "bouwvlak" dient te worden gebouwd. De te bouwen woning is voor een deel buiten het bouwblok gesitueerd.
- Artikel 32.2.2 onder e, waarin is bepaald dat de bouwhoogte van een woning minimaal 6,50 meter bedraagt. De bouwhoogte van de nieuwe woning is lager dan 6,50 meter.

De ruimtelijke onderbouwing is verwoord in het advies RUD IJsselland d.d. 9 november 2017 Projectafwijking "Het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" is bij dit besluit gevoegd en maakt ook deel uit van dit besluit.

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

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt verleend.

Voorschriften

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 OLO** (of als alternatief via [\[redacted\].nl](#)), waarbij pas na goedkeuring met het betreffende bouwdeel/ de betreffende handeling mag worden begonnen:
 - Berekening en tekening van alle constructies van de woning, inclusief de berekening en tekening van de fundering op staal;
 - Een bodemonderzoek als bedoeld in artikel 2.1.5. eerste lid van de gemeentelijke Bouwverordening omdat het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt. Het bodemonderzoek dient plaats te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.
2. De bij de ontgraving vrijkomende grond mag alleen worden afgevoerd als de milieudienst van de gemeente Steenwijkerland daarvoor toestemming geeft. Hiervoor kan contact worden opgenomen met [\[redacted\]](#), telefoonnummer [\[redacted\]](#).
3. De volgende momenten dienen te worden gemeld bij de gemeente:
 - de start van de werkzaamheden;
 - het storten van (constructief) beton;
 - 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.

N.B.

In verband met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de ondergrond verzoek ik u, voor met de grondwerkzaamheden wordt begonnen, contact op te nemen met:

- Grondgebied voormalige gemeente Steenwijk: Werkgroep Archeologie Steenwijk, de heer [\[redacted\]](#), [\[redacted\]](#).
- Grondgebied voormalige gemeente Brederwiede: Archeologische Werkgroep Brederwiede, [\[redacted\]](#), tel. [\[redacted\]](#).
- Grondgebied voormalige gemeente IJsselham: Werkgroep Archeologie IJsselham, de heer [\[redacted\]](#), [\[redacted\]](#).

of met de regioarcheoloog: [\[redacted\]](#), Het Oversticht, Postbus 531, 8000 AM Zwolle, telefoonnummer [\[redacted\]](#), e-mail [\[redacted\]](#).

Advies Projectafwijking

Wabonummer: WABO/2016/3889/-00-02

Datum: 9 november 2017

Adviseur:  **Locatie:**

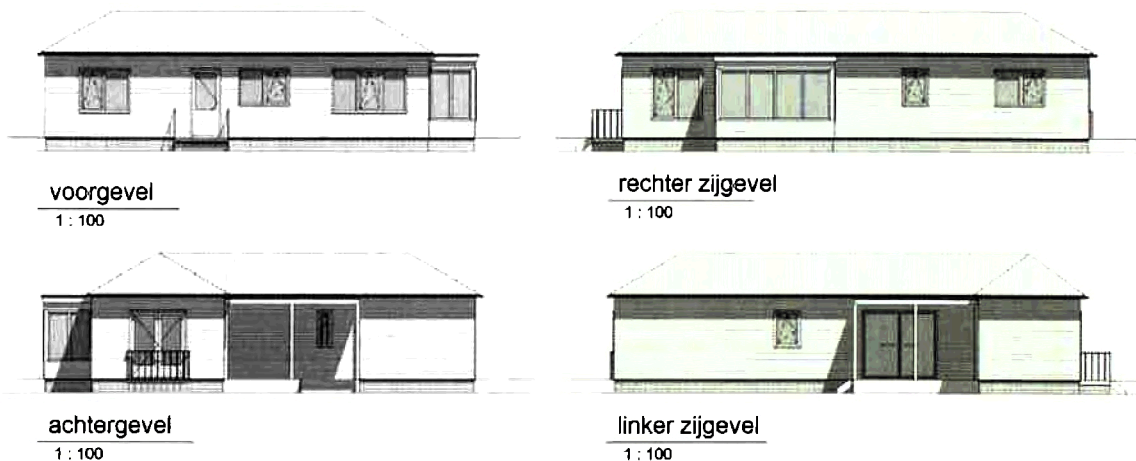
Plaatselijk bekend: Onderduikersweg 11 in De Bult

Kadastraal bekend: gemeente Steenwijk, sectie G nummer 948.

Omschrijving van het project:

Het onderhavige plan omvat het bouwen van een woning op perceel Onderduikersweg 11 te De Bult. Op het perceel is een bestaande woning aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning te slopen en hiervoor een nieuwe woning terug te bouwen. De vormgeving van de nieuwe woning is vergelijkbaar met de vormgeving van de bestaande woning. In figuur 1 wordt het uiterlijk van de nieuw te bouwen woning weergegeven.

Figuur 1: nieuwbouw woning

**Planologische situatie:**

Het perceel Onderduikersweg 11 te De Bult ligt in de beheersverordening "Buitengebied Steenwijkerland". De gronden zijn voorzien van de enkelbestemming "Wonen - Buitengebied" en de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 2. De voor "Wonen-Buitengebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

1. een hondenpension, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondenpension';
2. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
3. kleinschalige bedrijvigheid, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kleinschalige bedrijvigheid';
4. een bed and breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast';
5. een vervenershuisje, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vervenershuisje';
6. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
7. ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
8. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het bouwplan betreft het bouwen van een nieuwe woning. Hiermee blijft het gebruik van het perceel ongewijzigd.

Strijdigheden:

Het onderhavige plan is getoetst aan de beheersverordening “Buitengebied Steenwijkerland” en ik ben van mening dat deze in strijd is met de volgende artikelen:

- Artikel 32.2.2 onder a, waarin is bepaald dat een woning binnen het “bouwvlak” dient te worden gebouwd. De te bouwen woning is voor een deel buiten het bouwblok gesitueerd.
- Artikel 32.2.2 onder e, waarin is bepaald dat de bouwhoogte van een woning minimaal 6,50 meter bedraagt. De bouwhoogte van de nieuwe woning is lager dan 6,50 meter.

Op basis van de bovenstaande artikelen is het bouwen van een nieuwe woning niet toegestaan.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het gewenste project zal er afgeweken moeten worden van de geldende beheersverordening. Er is onderzocht of dit tot de mogelijkheid behoort.

Afwijkingsmogelijkheden:

Binnenplans

De beheersverordening “Buitengebied Steenwijkerland” biedt het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor de genoemde strijdigheden, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1°, Wabo, waardoor een omgevingsvergunning verleend kan worden voor de activiteit “het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan/de beheersverordening”.

Buitenplans

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, Wabo, in samenhang met art. 4 lid 1 van de Bor biedt het college geen afwijkingsbevoegdheid voor de genoemde strijdigheden waardoor een omgevingsvergunning verleend kan worden voor de activiteit “het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan/de beheersverordening”.

Projectafwijking

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a punt 3 van de Wabo worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijk onderbouwing bevat.

Medewerking op grond van dit artikel is een discretionaire bevoegdheid. Dit betekent dat het college medewerking kan verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning. Na afweging van de belangen zal de beslissing genomen worden.

Motivering

Straat en bebouwingsbeeld

De nieuwe woning wordt voor een deel buiten het bouwblok gebouwd. Doordat de nieuw te bouwen woning vergelijkbaar is met de bestaande woning, zal er weinig tot niets veranderen aan het aanzicht op het gebied. Wat betreft de nokhoogte van de bestaande woning is deze gelijk aan de nokhoogte van de toekomstige woning. Daarmee sluit de bouwhoogte van de nieuwe woning aan op de bouwhoogte van de bestaande woning. Het bouwplan heeft dan ook geen consequenties voor het aanwezige straat- en bebouwingsbeeld.

Omgevingsplan “Buitengebied Steenwijkerland”

Voor perceel Onderduikersweg 11 te De Bult gaat in de toekomst omgevingsplan “Buitengebied Steenwijkerland” gelden. Gekeken naar de regels die het omgevingsplan “Buitengebied Steenwijkerland” voorschrijft, dient een woning uit één bouwlaag met kap te bestaan. De nokhoogte van een woning dient aan de hand van bebouwingstypologie beoordeeld te worden. De nieuw te bouwen woning bestaat uit één bouwlaag met een kap en sluit aan op het toekomstig beleidskader voor het buitengebied, aangezien de nieuw te bouwen woning qua maatvoering vergelijkbaar is met de bestaande woning. Gekeken naar het toekomstige beleidskader is de hoogte van nieuw te bouwen de woning dan ook wenselijk.

Gelet op bovengenoemde ben ik van mening dat uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt het bouwplan aanvaardbaar is. Van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld is daarom geen sprake.

Gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen:

De functie van het perceel wijzigt niet. Het gebruik van de nieuw te bouwen woning past binnen de voorschriften van de “Beheersverordening”. De gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden dan ook niet beperkt.

Door het bouwen van de nieuwe woning zal naar mijn mening dan ook geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of nabij gelegen functies of bestemmingen.

Parkeerbehoefte en verkeersveiligheid

Op het perceel wordt de bestaande woning vervangen door een nieuwe woning. Het bouwplan brengt geen extra parkeervraag met zich mee. De parkeervoorziening op het perceel zal dan ook ongewijzigd blijven.

Gelet op bovengenoemde ben ik van mening dat er geen sprake is van aantasting van de verkeersveiligheid en geen sprake van een stijging in de parkeerbehoefte.

Woon- en leefklimaat

Op het perceel wordt de bestaande woning vervangen door een nieuwe woning. De functie van het perceel zal hiermee niet wijzigen.

Gelet hierop ben ik van mening dat door het project zal daarom het woon- en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast.

Belangenafweging:

De aanvraag betreft het bouwen van een nieuwe woning op het perceel Onderduikersweg 11 te De Bult. Omdat de huidige woning aan vervanging toe is, wil de eigenaar van het perceel een nieuwe woning bouwen. Hiermee wordt het woongenot van de aanvrager vergroot. De nieuwe woning wordt op dezelfde locatie als de bestaande woning gebouwd. Er zijn naar mijn mening geen relevante ruimtelijke belemmeringen voor de realisatie van het plan. Het plan zal er niet toe leiden dat het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid zal worden aangetast. Het is niet aannemelijk dat door uitvoering van het plan een goed woon- en leefklimaat in de nabije omgeving aangetast wordt en dat er een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of nabij gelegen functies of bestemmingen. Er is naar mijn mening geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De belangen van derden worden dan ook niet onevenredig geschaad.

Advies:

Gelet op het bovenstaande is het advies dan ook om de omgevingsvergunning voor de activiteit “Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan/ beheersverordening” te verlenen.

