

Rookveen Vastgoed
Heetveld 41
8326 BH SINT JANSKLOOSTER

behandeld door 
afdeling Inwoners en Ondernemers
telefoon 
oms kenmerk WABO/2017/4523/
datum besluit 18 juni 2018
bijlagen diversen

Steenwijk
(verzendsdatum)

18 juni 2018

Onderwerp

Omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide
procedure

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Steenwijkerland hebben op 23 maart 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van een bedrijfsgebouw. De aanvraag heeft betrekking op de locatie Heetveld 41 in Sint Jansklooster. Kadastraal bekend gemeente Vollenhove, sectie L en perceelnummer 1602 en 1409. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO/2017/4523/ 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 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 23 maart 2018;
- fotoboek, ontvangen 23 maart 2018;
- T-01, erfinrichtingsplan en bestemmingsplancontouren, ontvangen 23 maart 2018;
- B-01, plattegrond tekening, ontvangen 19 april 2018;
- B-02, ontwerp doorsnede, ontvangen 23 maart 2018;
- B-03, ontwerpplan gevelaanzichten, ontvangen 23 maart 2018;
- D-01, details, ontvangen 19 april 2018;
- C1, constructie overzicht, ontvangen 23 maart 2018;
- C2, constructie overzicht, ontvangen 23 maart 2018;
- C3, constructie overzicht, ontvangen 23 maart 2018;
- C4, palenplan en fundering, ontvangen 20 april 2018;
- C5, vloer werkplaats, ontvangen 20 april 2018;
- C6, noodoverstorten, ontvangen 20 april 2018;
- Constructieve berekeningen, ontvangen 23 maart 2018;
- Constructieve aanvullende berekeningen, ontvangen 20 april 2018;
- Geotechnisch bodemonderzoek, ontvangen 23 maart 2018;
- Melding Activiteitenbesluit, ontvangen 23 maart 2018;
- Melding Immobiel “Bus sanering”, ontvangen 23 maart 2018;
- Aeries calculatie, ontvangen 23 maart 2018;
- Rapport verkennend bodemonderzoek, ontvangen 23 maart 2018;
- Tekening tbv bodemonderzoek, ontvangen 23 maart 2018;
- Akoestisch onderzoek bestemmingsplan en activiteitenbesluit, ontvangen 23 maart 2018;
- Quicksan beschermde planten- en diersoorten, ontvangen 23 maart 2018;
- Reactiememo brandveiligheid, ontvangen 19 april 2018;
- Bevestiging aanvraag BUS melding Wet bodembescherming, ontvangen 28 maart 2018;
- Productspecificatie wandelementen, isolatie en rolscherm, ontvangen 19 april 2018;
- Ruimtelijke onderbouwing “Heetveld 41 te Sint Jansklooster”, ontvangen 19 april 2018;
- advies van de brandweer “IJsselland” van 13 april 2018 met kenmerk V18.001457/8326 BH 0041.

Inwerkingtreding

In verband met bedrijfseconomische redenen treedt de beschikking, op grond van artikel 6.2. van de Wabo, onverwijld in werking.

Namens burgemeester en wethouders,



Coördinator proceskamer RO/WABO

Leges

Voor het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. Voor het bedrag ter hoogte van € 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:

- | | | |
|---|---|-------|
| - Buitenplanse afwijking (herz/proj.b) | € | |
| - Bouwactiviteit | € | |
| - Teruggaaf i.v.m. conceptaanvraag of vooroverleg | € | |

Totaal: €

De bouwkosten zijn vastgesteld op €

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 23 maart 2018 heb ik een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wabo. Het betreft een verzoek van:

Rookveen Vastgoed
Heetveld 41
8326 BH SINT JANSKLOOSTER

Project

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd wordt uitgevoerd op de locatie Heetveld 41 in Sint Jansklooster en is als volgt te omschrijven: uitbreiden van een bedrijfsgebouw.

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.

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.

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

Ter inzage legging

Op 5 juni 2018 is het ontwerpbesluit bekendgemaakt in de Staatscourant en de Steenwijkerland Expres. Van 6 juni 2018 tot en met 17 juli 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 activiteiten 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. Ik ben van mening dat de aanvraag aannemelijk maakt dat voldaan wordt aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening.

Bodemonderzoek

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740. Aanleiding voor de beoordeling is de bestemmingsplanwijziging (ruimtelijke onderbouwing) met het oog op uitbreiding van het bedrijfsgebouw. Het onderzoeksgebied betreft een bedrijfsperceel met een kantoor en werkplaatsen en opslagruimten; het buitenterrein is grotendeels verhard met stelconplaten. De onderzoekslocatie is onverhard en in gebruik geweest als paardenwei. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van maximaal 1200 m². Het rapport is volledig inclusief bijlagen (is ontvankelijk). Het onderzoek is inhoudelijk akkoord.

Toetsing bestemmingsplan

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldend bestemmingsplan 'Veegplan Zuidelijke Kernen'. De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften het 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. De omgevingsvergunning voor deze activiteit is met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onderdeel a 3° verleend.

Toetsing welstandsnota

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De aanvraag is op 27 maart 2018 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).

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 geldend bestemmingsplan "Veegplan Zuidelijke Kernen". De gronden zijn voorzien van de enkelbestemming 'bedrijf' en de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 2'. Tevens is het perceel voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-constructiebedrijf', de bouwaanduidingen 'maximum bebouwingspercentage van 80%', 'maximum bouwhoogte van 5 meter' en 'maximum goothoogte 5 meter'.

Ik ben van mening dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan. De strijdigheden betreffen het volgende:

- Artikel 6.2.1.
Op de voor 'bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
a. gebouwen ten behoeve van artikel 6.1. genoemde bestemming, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak'.

Uit de beoordeling is gebleken dat het gebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd.

- Artikel 6.2.2. lid d. e. en f.:
Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:
d. bedrijfsgebouwen worden met een kap van minimaal 30 graden en maximaal 60 graden afgedekt.
e. de goothoogte van een bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 5 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' de aangeduide maximale goothoogte geldt.
f. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw bedraagt maximaal 5 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' de aangeduide maximale bouwhoogte geldt.

Uit de beoordeling is gebleken dat het gebouw wordt voorzien van een bouwhoogte en goothoogte van 10,25 meter. Tevens wordt het gebouw voorzien van een kap van 0 graden (plat dak).

Aanvrager heeft op 19 april 2018 een ruimtelijke onderbouwing ingediend. 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.

Landschappelijke inpassing

De nieuwbouw wordt aansluitend op de bestaande bedrijfsbebouwing gerealiseerd. Door de compacte opzet van de gebouwen wordt de ruimtelijke impact van de ontwikkeling geminimaliseerd. Wel ligt het bedrijf in een dorpsrand. Het uitgangspunt in het bestemmingsplan

is het realiseren van een aaneengesloten groene rand, die een gebiedseigen afscherming van de dorpskern vormt. Deze rand is nu gefragmenteerd aanwezig en ontbreekt grotendeels langs de oostzijde van het bedrijfsperceel. Een onderdeel van de aanvraag is het aanvullen van deze strook. Op deze manier wordt het bedrijf en de bebouwde kom als geheel op een gebiedseigen wijze ingepast in het besloten landschap. Aangezien het bedrijf nu geheel wordt ingepast is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren tegen het voorgestelde uitbreiding.

Functionele inpassing

Bij het ontwerp van de herinrichting is rekening gehouden met de aanwezigheid van woning. Het bedrijf wordt zo ingericht dat de meest geluid producerende onderdelen, namelijk de staalbewerking, zo ver mogelijk van de aanwezige woningen worden geplaatst. In de ruimten nabij de woningen worden minder geluid producerende activiteiten uitgevoerd.

De ruimtelijke onderbouwing "Heetveld 41 te Sint Jans klooster" is bij dit besluit gevoegd en maakt ook deel uit van dit besluit. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp besluit zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht.

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt verleend.

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), waarbij pas na goedkeuring met het betreffende bouwdeel/ de betreffende handeling mag worden begonnen:
 - Berekening en tekening van de paalwapening;
 - Beoordeling kalenderstaten en paalafwijkingen;
 - Tekening en berekening van de stalen dakplaten.
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:
 - Een en ander conform het bijgevoegde advies van de brandweer “IJsselland” van 13 april 2018 met kenmerk V18.001457/8326 BH 0041;
 - aanleveren van de kwaliteitsverklaring voor met name de gekozen materialen t.p.v. de brandwerende scheiding 60 minuten;
 - gegevens/detaillering brandwerende scheiding 60 minuten;
 - de vluchtroutes en de daarbij behorende mate van bescherming alsmede de aard en plaats van brandveiligheidsvoorzieningen;
 - gegevens en bescheiden over de noodstroomvoorziening en –verlichting;
 - het leidingplan en aansluitpunten van riolering en hemelwaterafvoeren;
 - gegevens en bescheiden over de aard en plaats van brandveiligheidsinstallaties alsmede van de vluchtrouteaanduiding;
 - een tekening van de inrichting van het bij het bouwwerk behorende terrein met daarop aangegeven de voorzieningen voor de bereikbaarheid en de plaats van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen van brandweervoertuigen;
 - voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen: een veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
 - aanleveren van de kwaliteitsverklaring voor de gekozen materialen t.p.v. de brandwerende scheiding 60 minuten en de buitenbekleding.
3. Bouwen kan nadat de sanering is afgerond ter plaatse van de aangetoonde verontreiniging.
Aanbeveling : Saneringsplan opstellen voor aangetoonde verontreiniging en verontreiniging verwijderen voordat met de bouw van de loods wordt begonnen. Gaat om een ernstig geval; hoogstwaarschijnlijk niet spoedeisend.
Hergebruik grond buiten de locatie : Wanneer in de toekomst (bv bij bebouwing) grond vrijkomt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Als dat niet kan, gelden voor de afvoer en de toepassing de regels uit Besluit Bodemkwaliteit en de nota Bodembeheer IJsselland.

4. De volgende momenten dienen te worden gemeld bij de gemeente:
- de start van de werkzaamheden;
 - 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

Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning zal worden verleend met de voorwaardelijk verplichting dat:

- de groenstroken worden aangelegd binnen de bestemming 'groen', volgens het bestemmingsplan en aangeduid op de tekening 'gewijzigde erfinrichting'. Er dient aansluiting worden gezocht bij de bestaande boomsingels;
- er onderbegroeiing van heesters, hazelaar, krent en meidoorn wordt aangebracht;
- de bomenrij dient te worden aangevuld met hoofdzakelijk eiken met een plantafstand van ongeveer 10 meter.