



behandeld door

eenheid Dienstverlening

telefoon [redacted]

ons kenmerk WABO/2020/5892/

datum besluit 10 augustus 2020

bijlagen diversen

Steenwijk
(verzendsdatum) 10 augustus 2020

Onderwerp Omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide procedure

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Steenwijkerland hebben op 13 maart 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van drie twee-onder-één-kapwoningen. De aanvraag heeft betrekking op de locatie Slootland 2, 4, 6, 8, 10, 12, Oldemarkt. Kadastraal bekend gemeente IJsselham, sectie S, nummer 1100, 1101, 1102, 1003, 1104 en 1105. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO/2020/5892/ 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;

Adresgegevens Postbus 162, 8330 AD Steenwijk • Vendelweg 1, Steenwijk • telefoon [redacted]

e-mail [redacted] • www.steenwijkerland.nl • IBAN nummer [redacted]

Gemeentelijke producten kunt u ook aanvragen via onze website.

- 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 13 maart 2020;
- situatietekening, datum 14 maart 2020;
- gevelaanzichten en plattegrond tekeningen, datum 14 maart 2020;
- bestektekening, principedetails, datum 14 maart 2019;
- constructieberekening, datum 14 maart 2019;
- palenplan, datum 14 maart 2019;
- bouwbesluit rapport, datum 1 maart 2019;
- sonderingsrapport 29 juli 1999;
- constructie fundering en begane grond, datum 14 maart 2019;
- constructie 1^e verdieping en dak, datum 14 maart 2019;
- welstandsadvies van 8 april 2020.;

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

namens burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,



Coördinator proceskamer RO/WABO

Leges

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 13 maart 2020 heb ik een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wabo. Het betreft een verzoek van:

Project

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd wordt uitgevoerd op de locatie Slootland 2, 4, 6, 8, 10, 12, Oldemarkt in Oldemarkt en is als volgt te omschrijven: bouwen van drie twee-onder-één-kapwoningen.

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.

Ter inzage legging

Op 16 juni 2020 is het ontwerpbesluit bekendgemaakt in de Staatscourant en de Steenwijkerland Expres. Van 17 juni 2020 tot en met 28 juli 2020 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.

Inhoudelijke overwegingen

WABO/2020/5892/ Bijlage 2

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.

Toetsing bestemmingsplan/(beheersverordening/exploitatieplan)

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldend bestemmingsplan “Oldemarkt”.

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 8 april 2020 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 ter plaatse geldend bestemmingsplan "Oldemarkt". De gronden zijn voorzien van de bestemming "Wonen-3".

De aanvraag is in strijd met de onderstaande artikelen van het bestemmingsplan:

- Artikel 20.2.2., lid b: hoofdgebouwen worden op een afstand van minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens gebouwd. De woningen worden er aan 1 zijde in de perceelgrens gebouwd.
- Artikel 20.2., lid c: per bouwvlak is het aantal bestaande legale woningen toegestaan. Er zijn geen bestaande woningen aanwezig.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan dient er door middel van een projectafwijking afgeweken te worden van het bestemmingsplan.

Afweging

In het bestemmingsplan "Oldemarkt" is opgenomen dat maximaal het aantal bestaande woningen is toegestaan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is uitgegaan van de in 2009 verleende vergunning, maar daarbij is niet gekeken of deze al geheel was uitgevoerd. Doordat de woningen nog niet zijn gebouwd en de vergunning uit 2009 van tafel is, is nu geen sprake meer van bestaande woningen. Om de woningen toch mogelijk te maken is een projectafwijking noodzakelijk.

Als gekeken wordt naar de situering van de bouwvlakken, dan kan je opmaken dat er gerekend wordt op de bouw van twee onder 1 kapwoningen. Voor de bouw van twee onder 1 kapwoningen is het niet mogelijk om drie meter uit de erfgrans te blijven. Als initiatiefnemer wel zou voldoen aan de afstand tot de perceelgrens, is het gevolg dat er buiten het bouwvlak gebouwd gaat worden. Voor de afstand tot de perceelgrens kan afgeweken worden middels een kleine buitenplanse afwijking (reguliere procedure). De projectafwijking wordt gevolgd voor de toename van het aantal woningen.

De stedenbouwkundige is van mening dat het bouwplan passend is binnen de stedenbouwkundige opzet van het bestemmingsplan. De plannen sluiten aan bij de in 2009 verleende vergunning, zowel qua stedenbouwkundige opzet als vormgeving van de woning.

Zoals eerder is aangegeven kan er uitsluitend door middel van een projectafwijking medewerking worden verleend aan het plan. Ingevolge artikel 2.12, onder a, punt 3 van de Wabo kan deze slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In deze is sprake van een goede ruimtelijke ordening en de aanvraag voor omgevingsvergunning voor de activiteit "het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan kan dan ook worden verleend".

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. Ontvangen documenten t.b.v. de constructieve bouwplantoetsing:
 - tekeningen van Wijngaarden & de Vries, werk 1903, blad 01 en 02, d.d. 04-03-2020, en detailboekje d.d. 19-03-2019;
 - Grondonderzoek Fugro met sonderingen;
 - Statische berekening De Linge, werk DL19508, d.d. 14-03-2019;
 - Tekeningen De Linge, werk DL19508, blad P01, B01 en B02, d.d. 14-03-2019.

Opmerkingen :

- De wapeningstekening van de fundering is nog niet uitgewerkt; dit onderdeel van de berekening is nog niet getoetst.

Nog aan te leveren stukken, uiterlijk 3 weken (21 kalenderdagen) voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden:

- Berekening en tekening van de paalwapening;
- Beoordeling kalenderstaten en paalafwijkingen;
- Werktekening van het balkenrooster inclusief wapening;
- Tekening en berekening van de begane grondvloer (leverancier);
- Tekening en berekening van de verdiepingsvloer (leverancier).

Aanvullende voorwaarden voor melding van werkzaamheden

De volgende werkzaamheden dienen minimaal 2 werkdagen voor de uitvoering gemeld te worden via www.steenwijkerland.nl/bouwmelding

- Het heien van een 1^e paal (eventueel heibespreking);
- Het storten van (constructief) beton;
- Het aan het oog onttrekken van staalconstructies;
- Het aan het oog onttrekken van brandwerende voorzieningen.

Voor constructieve vragen of opmerkingen op dit advies kunt u of uw constructeur contact met mij opnemen via 140521.

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 te worden gemeld bij de gemeente:
 - a. de start van de werkzaamheden;
 - b. het gereedkomen van de werkzaamheden.
4. 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.