

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/~~Wij zijn~~ 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 de ter plaatse geldende 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 1 november 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, mits monsters van de gevel en dakpan (geen hoogglans) worden geleverd. 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 de ter plaatse geldende beheersverordening "Buitengebied Steenwijkerland". De gronden zijn voorzien van de enkelbestemming "Agrarisch", artikel 3" en de dubbelbestemming Waarde-archeologie 2, artikel 38.

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

artikel 3.1.1: De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
- b. agrarisch hobbymatig gebruik;

(...)

De aanvraag omvat het bouwen van een woning. Dit staat niet ten dienste van de agrarische bestemming.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan dient er door middel van een projectafwijking afgeweken te worden van de beheersverordening. Er is onderzocht of dit tot een mogelijkheid behoort.

Afweging

Bij het vaststellen van de beheersverordening "Buitengebied Steenwijkerland"

(hierna:beheersverordening) zijn de contouren van de plankaart niet goed vastgelegd. Er is een gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan "Oldemarkt-Oosterbroek"

(hierna:bestemmingsplan) meegenomen in het plangebied van beheersverordening. Dit was niet de bedoeling. Ingevolge de plankaart van het bestemmingsplan waren de betreffende gronden voorzien van een woonbestemming met een bouwvlak.

Door omissie zijn de gronden nu meegenomen in de beheersverordening en deze maakt een dergelijke ontwikkeling niet mogelijk waardoor er nu sprake is van een uitgebreide procedure (projectafwijking).

Bestemmingsplan "Oldemarkt-Oosterbroek"

De aanvraag voor de bouw van een woning aan de Windsingel 24 te Oldemarkt is getoetst aan het bestemmingsplan "Oldemarkt-Oosterbroek" en ik ben van mening dat deze in strijd is met de onderstaande artikelen:

- de afstand van het hoofdgebouw zal ten hoogste 3 meter van de weg bedragen. Dit wordt 5 meter.
- een woning die haaks op de weg gesitueerd wordt mag een bouwhoogte van maximaal 7 meter hebben. Dit wordt 8,767 meter.

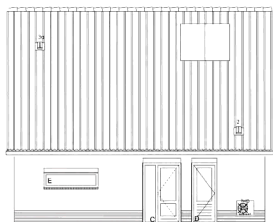
Voor het verhogen van de nokhoogte is reeds in circa 9 gevallen binnen deze woonwijk afgeweken. De maximale nokhoogte die is toegestaan is 9,7 meter. Het huidige bouwplan zal met 8,767 meter daarom goed passend zijn binnen het straatbeeld.

Op grond van artikel 7.4, lid b van het bestemmingsplan "Oldemarkt- Oosterbroek" is het mogelijk om binnenplans af te wijken voor het vergroten van de afstand van het hoofdgebouw tot de weg tot ten hoogste 5 meter. In dit geval wordt deze afstand vergroot tot 5 meter.

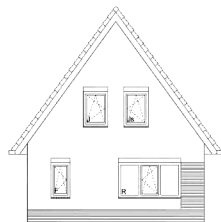
Op grond van bovenstaande is de stedenbouwkundige van mening dat het bouwplan passend is binnen de stedelijke context van de omgeving. De nokhoogte is niet afwijkend van de omliggende woningen. Het vergroten van de afstand van de woning tot de weg naar 5 meter is stedenbouwkundig akkoord bevonden. Gelet op de positionering van de woning op nummer 28 is de verspingende voorgevel in lijn met de randvoorwaarden uit het bestemmingsplan. De toekomstige woning tussen deze percelen op nummer 26 zal dan op 4 meter of op 2 meter vanaf de weg moeten worden gerealiseerd. Waarmee een verspingende voorgevelrooilijn van ten minste 1 meter wordt bewerkstelligd en voldaan wordt aan de stedenbouwkundige opzet van het bestemmingsplan.

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.

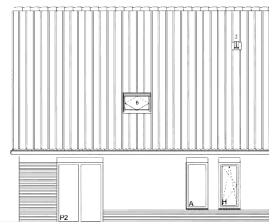
In deze is sprake van een goede ruimtelijke ordening en de aanvraag voor omgevingsvergunning voor de activiteit "het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan kan dan ook worden verleend".



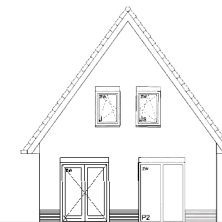
Linkergevel



Voorgevel



Rechtergevel



Achtergevel

Legenda

Indien van toepassing	
1 = muurdeur (excl. deurverhoor)	k = leidingkoker
2 = vloer/waasmak	l = leidingkoker onder/tegen plafond
3 = vloer/mechanische ventilatie	s = laundry shop
3a = vloer/mechanische ventilatie	wp = luchtwarmtepomp
4 = tuineventilator R/O type 3/7	ml = meelruimte
5 = tuineventilator R/O type 7/9	mv = mechanische ventilatie met warmterugwinning
6 = tuineventilator R/O type 11/11	oh = open haard
7 = vloer/gedempte (driedelig)	o = oven
8 = lichttoep	pv = PV (photovoltaic) paneel
9 = vloer/gedempte (driedelig)	rga = rook/gasafvoer
10 = vloer/gedempte (driedelig)	ri = regenlosgang op hwa
11 = vloer/gedempte (driedelig)	sp = schroefspijl
12 = vloer/gedempte (driedelig)	tp = toiletput
13 = vloer/gedempte (driedelig)	ug = uitgangspijl
14 = vloer/gedempte (driedelig)	vd = verlaagd plafond
15 = vloer/gedempte (driedelig)	vr = vloerplaat vloer
16 = vloer/gedempte (driedelig)	vi = vloerplaat
17 = vloer/gedempte (driedelig)	vw = vloerplaat vaatwasmachine
18 = vloer/gedempte (driedelig)	wd = vloerplaat wasdroger
19 = vloer/gedempte (driedelig)	wk = warm + koud water kraan
20 = vloer/gedempte (driedelig)	wm = vloerplaat wasmachine
21 = vloer/gedempte (driedelig)	wp = vloerplaat warmtepomp
22 = vloer/gedempte (driedelig)	ws = vloerplaat wasdroger
23 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
24 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
25 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
26 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
27 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
28 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
29 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
30 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
31 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
32 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
33 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
34 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
35 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
36 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
37 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
38 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
39 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
40 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
41 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
42 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
43 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
44 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
45 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
46 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
47 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
48 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
49 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
50 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
51 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
52 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
53 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
54 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
55 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
56 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
57 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
58 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
59 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
60 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
61 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
62 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
63 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
64 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
65 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
66 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
67 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
68 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
69 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
70 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
71 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
72 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
73 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
74 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
75 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
76 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
77 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
78 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
79 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
80 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
81 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
82 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
83 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
84 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
85 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
86 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
87 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
88 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
89 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
90 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
91 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
92 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
93 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
94 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
95 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
96 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
97 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
98 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
99 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector
100 = vloer/gedempte (driedelig)	z = zonnecollector

Materiaal-Kleurenstaat

Onderdeel	Materiaal-type	Kleur
Dakbedekking	Nelskamp S-pan	Zwart
Gevelbekleding	n.v.t.	n.v.t.
Bekleding Dakkapel	n.v.t.	n.v.t.
Gevelsteen	Code YN-100	Rood-Bruin genuanceerd (Donkergrijze voeg)
Trassteen	Code RG-053	Antraciet (Donkergrijze voeg)
Spektaag	n.v.t.	n.v.t.
Raamdorpelsteen	Keramisch	Zwart Verglaasd
Waterslagen	n.v.t.	n.v.t.
Kozijnen	Kunststof Houtnerf aan buitenzijde	Wit (RAL 9010)
Ramen en Deuren	Kunststof Houtnerf aan buitenzijde	Wit (RAL 9010)
Roeden	n.v.t.	n.v.t.
Garagedeur	n.v.t.	n.v.t.
Windveren	Kunststof (massief 250.65)	Wit
Boeidelen	n.v.t.	n.v.t.
Goten	Kunststof (patent 150.00)	Wit
HemelWaterAfvoeren	PVC	Grijs

Buitenkozijnen

buitenkozijnen, ramen, deuren, panelen en het hang en sluitwerk voldoen o/h politiekeurmerk inbraakwerend klasse 2 volgens NEN 5076
alle peilkozijnen 15 -PEIL

Binnendeuren

t.a.a. alle binnenkozijnen zonder stofdorpel met aanslagrubber
muv. deur tussen ongesoleerde garage/woning
= met aanslagrubber en stofdorpel

binnendeuren t.p.v. alle verrekken 930x2315
muv. de meterkast = 730x2315

Beglazing

Toegepaste beglazing in de kozijnen U = 0,70 W/m²K

Ventilatie

ORCON mechanische ventilatie met warmterugwinning en 100% bypass

Doorsnede Verdieping

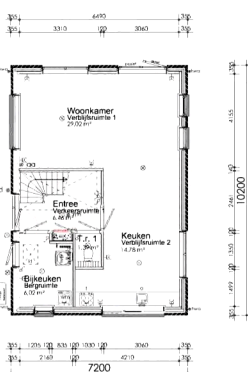
Verdieping met 70mm zwevende cementdekvloer
geen isolatie in verdiepingssplaklaag

Woning wordt gebouwd conform Bouwbesluit 2012

- art. 2.67 1. Een zijde van een constructie onderdeel die grenst aan de buitenlucht voldoet aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse en aan rookklasse 2.
- art. 2.68 1. Een zijde van een constructie onderdeel die grenst aan de buitenlucht voldoet aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
- art. 2.69 1. In afwijking van artikel 2.67 geldt voor de bovenzijde van een voor personen bestemde vloer, een trap en een hellingbaan die grenst aan de binnenlucht rookklasse 1 II en de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse.
- art. 3.17a 1. Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een verblijfsruimte naar een andere verblijfsruimte van dezelfde woonfunctie is niet kleiner dan 32 dB.
- art. 3.2 2. Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een verblijfsruimte naar een andere verblijfsruimte van dezelfde woonfunctie is niet kleiner dan 79 dB.
- art. 3.69 1. Een uitwendige scheidingsconstructie heeft een opening die breder is dan 0,01 m.
- art. 3.9 2. Een mechanische voorziening voor opslag in een verblijfsruimte een volgens NEN 5077 bepaald geluidniveau van ten hoogste de in tabel 3.7 bepaalde waarde.
- art. 6.1 1. Een bouwdeel heeft een zodanige veiligheidsinrichting dat het bouwdeel veilig kan worden gebruikt en verlaten. Deze voorziening voldoet aan NEN 1010.
- art. 6.8 1. Een bouwdeel met een voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie heeft een veilige voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie.
- art. 6.12 1. Een voorziening voor drinkwater voldoet aan NEN 1006.
- art. 6.13 1. Een voorziening voor warmwater voldoet aan NEN 1006.

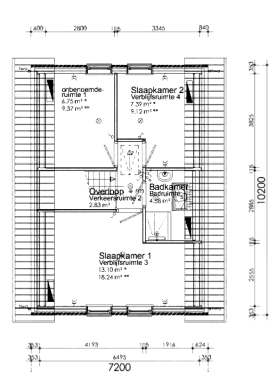
Opmerkingen Begane grond

1.12 = 100 g/m² gelichte laagje
1.13 = 100 g/m² gelichte laagje
1.14 = 100 g/m² gelichte laagje



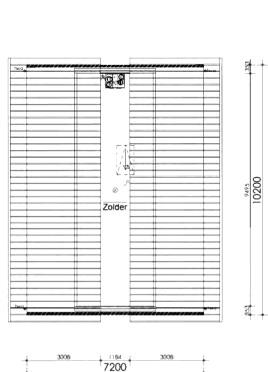
Begane grond

Opmerkingen Verdieping

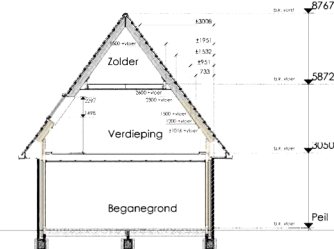


Verdieping

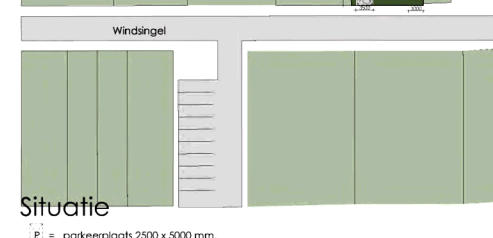
Opmerkingen Zolder



Zolder



Doorsnede



onderwerp:	Bouwplan vrijstaande woning
bouwplaats:	aan de Windmolen 24
opdr. gevee:	(te Oldemarkt)
dat.: 06-05-2019 gew.: 26-06-2019 gew.:	schaal: 1:100 situatie: 1:1000 get.: em. gep. jz.
gew.: 15-05-2019 gew.: 17-10-2019 gew.:	detail: WERKNR. 5831 BLAD: 1

