

ONTWERP BESLUIT



behandeld door

eenheid Dienstverlening

telefoon [redacted]

ons kenmerk WABO/2019/5344/

datum ONTWERP besluit 7 januari 2020

bijlagen diversen

Steenwijk
(verzendsdatum) 20 januari 2020

Onderwerp Omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide procedure

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Steenwijkerland hebben op 9 april 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen bestaande bebouwing en terugbouwen woning en 2 bijgebouwen. De aanvraag heeft betrekking op de locatie Achterweg 4, [redacted]. Kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie N, nummer 446. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO/2019/5344/ 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 **[zijn voornemens/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 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).

Onderdeel van het [ontwerp besluit/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:

- formulier: aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen op 9 april 2019;
- foto's: bestaande boerderij
- tekeningen:
 - B1 bestaande toestand d.d. 23 mei 2018
 - B5 overzichtstekening d.d. 15 maart 2019, laatst gewijzigd op 9 oktober 2019
 - B6 constructie, principedetails, renvooi, doorsnede C-C d.d. 2 april 2019, laatst gewijzigd op 9 oktober 2019;
 - B7 constructie en principedetails d.d. 2 april 2019, laatst gewijzigd op 16 mei 2019
- Situatie: Situatie en beplantingsplan met grens agrarisch gebied, gewijzigd op 8 januari 2020
- rapport: Berekeningen opgesteld door Simon Romkes BV d.d. rapport 25 juli 2019
- rapport: Verkennend onderzoek asbest door WMR d.d. 21 november 2019
- rapport: milieuprestatie MPGcalc 1.1. d.d. 1 april 2019
- rapport: EPC berekening
- ruimtelijke onderbouwing d.d. oktober 2019 met de volgende bijlagen:
 - Bijlage 1. Archeologisch onderzoek, laatst gewijzigd op 8 januari 2020
 - Bijlage 2. Asbestinventarisatie
 - Bijlage 3. Ecologische Quicksan
 - Bijlage 4. Ecologisch vervolgonderzoek
 - Bijlage 5. Erfinrichtingsplan
 - Bijlage 6. Inrichtingstekening
 - Bijlage 7. Verkennende bodemonderzoek
 - Bijlage 8. Watertoets
- advies: OD IJsselland "Bodemadvies" d.d. 20 december 2019, Zaaknummer: Z2019-00023327.
- advies: Beoordeling rapportage archeologisch onderzoek d.d. 16 december 2019
- advies: Bouwkosten d.d. 17 december 2019

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

Leges

Voor het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. Voor het bedrag ter hoogte van € 14.789,79 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	€	10.162,94
- Buitenplanse afwijking (herz/proj.b)	€	4.626,85

De bouwkosten zijn vastgesteld op € 408.751,97 (Opgegeven: € 350.000,00)

Omdat voor de kapschuur op grond van artikel 3 lid 1 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht voor de activiteit “het bouwen van een bouwwerk” geen omgevingsvergunning nodig is, worden voor dit bouwonderdeel geen leges in rekening gebracht € 396.751,97. De vastgestelde bouwkosten bedragen daarom: € 408.751,07 - € 11.762,22 (bouwkosten kapschuur) = € 396.989,75. De grondslag voor de berekening van de bouwleges is € 396.989,75.

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 9 april 2019 [heb ik/hebben wij] 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 Achterweg 4, [redacted] en is als volgt te omschrijven: slopen bestaande bebouwing en terugbouwen woning en 2 bijgebouwen.

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 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.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag heb ik deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Omdat ik van mening was dat er onvoldoende gegevens aanwezig waren om de aanvraag inhoudelijk te kunnen beoordelen, heb ik op 15 juli 2019 aanvullende gegevens gevraagd. De gevraagde gegevens heb ik op 21 december 2019 ontvangen. Hiermee bevatte de aanvraag voldoende informatie voor een goede inhoudelijke beoordeling van de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarna ook ontvankelijk verklaard en verder in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Op 21 januari 2020 is het ontwerpbesluit bekendgemaakt in de Staatscourant en de Steenwijkerland Expres. Van 21 januari 2020 tot en met 3 maart 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 [wel / 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.

De kapschuur met een hoogte van 3.317 meter is op grond van artikel 3 lid 1 van Bijlage II Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij voor de activiteit "bouwen van een bouwwerk".

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

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 behoeven echter geen belemmering te vormen voor het voorgenomen gebruik. De bij ontgraving vrijkomende grond mag niet van het perceel worden afgevoerd tenzij het bevoegd gezag daarvoor toestemming geeft (Circulaire bodemsanering 2009). De Omgevingsdienst IJsselland heeft het ingediende bodemonderzoek beoordeeld op 20 december 2019. De beoordeling en het advies **neem ik –nemen** wij over en moet hier als ingelast worden beschouwd en maakt ook deel uit van deze omgevingsvergunning.

Toetsing bestemmingsplan/(beheersverordening/exploitatieplan)

Het project ziet op het slopen van de bestaande agrarische bebouwing en het terugbouwen van een woning met bijgebouwen. De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland". Het perceel Achterweg 4 te Onna heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1", de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" en de aanduiding bouwvlak. De aanvraag is in strijd met de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1", omdat deze gronden alleen gebruikt mogen worden voor grondgebonden agrarische bedrijven. De aanvrager wil op het perceel wonen. Omdat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan is een omgevingsvergunning nodig is voor de activiteit "Het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (...)". Deze vergunning is aangevraagd en is verleend. Voor de

motivering hiervan verwijst ik naar het onderdeel “Het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (...)”.

Toetsing welstandsnota

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De aanvraag is op 21 mei 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).

De aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ziet op het gebruik.

Artikel 2.1. Wabo

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.

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 collega kan medewerking verlenen. Dit betekent dat de betrokken belangen worden meegewogen bij de besluitvorming.

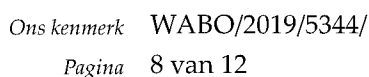
Inleiding

De aanvrager wil de bestaande agrarische bebouwing slopen en een woning met bijgebouwen terugbouwen.

Planschadeovereenkomst

Er is een planschadeovereenkomst met de gemeente afgesloten. De reden hiervan is dat een afwijking van een bestemmingsplan een planologisch nadeel voor omwonenden zou kunnen opleveren. Dat zou planschade tot gevolg kunnen hebben. Omdat de procedure op verzoek van de initiatiefnemer doorlopen wordt, dient hij dit risico voor zijn rekening te nemen.

Het peceel moet overeenkomstig de onderstaande afbeelding (= een uitsnede van tekening B5) landschappelijk ingepast worden. De betreffende werkzaamheden moeten binnen 1 jaar na het gereedkomen van de woning uitgevoerd zijn, doch uiterlijk op 1 mei 2022. Dit is een voorwaarde van deze omgevingsvergunning.



Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing d.d. juni 2019 is bij dit besluit gevoegd en maakt ook deel uit van dit besluit. Naar mijn mening zijn de ruimtelijk relevante onderdelen aan de orde gekomen. De conclusie is dat het project in overeenstemming is met de relevante beleidsuitgangspunten op provinciaal en gemeentelijk niveau en dat het geen conflicten veroorzaakt met de sectorale wet- en regelgeving.

Archeologie

Het ingediende archeologisch rapport is beoordeeld door de regioarcheoloog. De conclusie is dat er geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Het uitvoeren van een archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Het plangebied wordt helemaal vrijgegeven. Als er tijdens de graafwerkzaamheden onverwacht tot archeologische waarden worden aangetroffen, geldt – volgens de Erfgoedwet, artikel 5.10 – een meldingsplicht bij de minister van OC en W via de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (www.cultureelerfgoed.nl).

Bodemonderzoek

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN 5707. De OD IJsselland heeft op 20 december 2019 advies uitgebracht over het bodemonderzoek. De conclusie is dat het rapport volledig is en inhoudelijk akkoord is.

De bij bebouwing vrijkomende grond kan op het terrein verwerkt worden. Als dat niet kan, gelden voor de afvoer en de toepassing de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit en de nota Bodembeheer IJsselland.

Op de plaats van de inspectiegaten C en D rond de oude kapschuur is een sterk verhoogd gehalte asbest aangetoond. De kapschuur kan gezien worden als herkomstlocatie van het asbest. Bij sloop van de kapschuur dient een strook van 1 meter breed rond de schuur, met uitzondering van de zuidzijde, tot circa 0,5 meter diepte worden gesaneerd. Op het moment dat er graafwerkzaamheden binnen dit geval van bodemverontreiniging gaan plaatsvinden wordt dit als een sanerende handeling gezien. Dit betekent dat het voorafgaand aan deze werkzaamheden verplicht is een saneringsplan voor instemming bij ons in te dienen.

Gelet op het bovenstaande ben ik van mening dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke onderbouwing voldoende motivering bevat om medewerking te kunnen verlenen aan de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp besluit zijn **wel/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 (...) **wel/niet** verleend kan worden.

*De omgevingsvergunning voor de activiteit “het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (...)” kan **wel/niet** verleend worden.*

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

Het bouwen van een bouwwerk.

- Bij een fundering op staal een werkvloer toepassen (geen PE folie).
1. **Uiterlijk 3 weken voor de start van de uitvoering** van de desbetreffende handeling moet u de volgende gegevens en bescheiden indienen bij het team Leefomgeving, bij voorkeur via het OLO of anders via [REDACTED], waarbij pas na goedkeuring met het betreffende bouwdeel/ de betreffende handeling mag worden begonnen:
 - tekening en berekening van de begane grondvloer (leverancier).
 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. **Bodem. Asbest.** Bij de sloop van de kapschuur dient een strook van 1 meter breed rond de schuur (m.u.v. de zuidzijde) tot circa 0,5 meter diepte te worden gesaneerd. Dit is een sanerende handeling. Voorafgaand aan de werkzaamheden is het verplicht een saneringsplan voor instemming in te dienen bij het bevoegde gezag.
 4. **Als de omgevingsvergunning zal gaan werken voor een ander dan de aanvrager** of degene die verantwoordelijk is voor de uitvoering van het project, de vergunninghouder, dan meldt één van beide dit ten minste een maand van tevoren aan de gemeente. De volgende gegevens moeten dan worden doorgegeven:
 - naam en adres van de aanvrager of vergunninghouder;
 - om welke omgevingsvergunning(en) het gaat;
 - de naam, het adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning gaat gelden;
 - een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning gaat gelden;
 - het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning gaat gelden voor degenen voor wie de omgevingsvergunning gaat gelden.
 5. **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.

Landschappelijke inpassing

Het peceel moet overeenkomstig de situatie en beplantingsplan op tekening B5 landschappelijk ingepast worden. De betreffende werkzaamheden moeten binnen 1 jaar na het gereedkomen van de woning uitgevoerd zijn, doch uiterlijk op 1 mei 2022.

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.