

_____ & Zn Aannemersbedrijf B.V.

Ter attentie van _____

Postbus 166

_____ AD STEENWIJK

behandeld door _____

afdeling Inwoners en Ondernemers

telefoon _____

ons kenmerk WABO/2017/4110/

datum besluit 28 augustus 2017

bijlagen diversen

Steenwijk
(verzendsdatum)

28 augustus 2017

Onderwerp

Omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide procedure

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Steenwijkerland hebben op 8 maart 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van acht appartementen. De aanvraag heeft betrekking op de locatie naast Schoolweg 19 in Zuidveen. Kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie C, nummer 2955. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO/2017/4110/ en bestaat uit de volgende activiteit.

- 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.

- 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.

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 8 maart 2017;
- tekeningen, ontvangen 8 maart 2017;
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 8 maart 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.

namens burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,
teamleider Leefomgeving, eenheid Dienstverlening,



Leges

Voor het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. Voor het bedrag ter hoogte van € 4.999,50 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:

- Afwijking bestemmingsplan	€ 4.999,50
-----------------------------	------------

Totaal: € 4.999,50

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 8 maart 2017 heb ik een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wabo. Het betreft een verzoek van:

_____ & Zn Aannemersbedrijf B.V.

Ter attentie van _____

Postbus 166

8330 AD STEENWIJK

Project

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd wordt uitgevoerd op de locatie naast Schoolweg 19 in Zuidveen en is als volgt te omschrijven: bouwen van acht appartementen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten.

- 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 30 mei 2017 heeft de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen gegeven voor de ingediende aanvraag.

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 27 juni 2017 is het ontwerpbesluit bekendgemaakt in de Staatscourant en de Steenwijkerland Expres. Van 28 juni 2017 tot en met 8 augustus 2017 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 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).

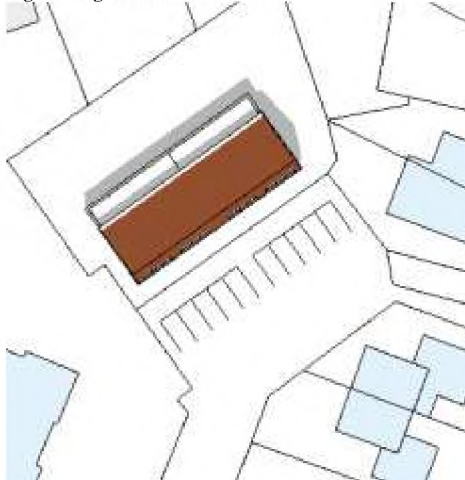
De hierboven genoemde activiteit is als volgt beoordeeld.

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.

Figuur 1: gewenste situatie



Figuur 2: Impressie van het woongebouw



Het huidige grasveld ligt er sinds jaren desolaat bij en ook de naastgelegen school dreigt te verpauperen. Door middel van de voorgenomen nieuwbouwplannen wordt kans gezien beide locaties in ruimtelijk- en functioneel opzicht beter in te passen in het huidige straatbeeld. Genoemde ontwikkeling voorziet in realisatie van een gebouw waarin de wooneenheden op de begane grond zijn bedoeld voor senioren. De wooneenheden op de etage kunnen worden aangewend door alleenstaanden. Opzet is in dat op de etage beschermd wonen mogelijk wordt gemaakt. Het wonen in deze zorgsfeer wordt verzorgd door Stichting Zes op maat die haar kantoor zal vestigen in de naastgelegen voormalige school. Deze unieke combinatie zorgt er voor dat de voormalige school weer een maatschappelijke functie krijgt. Om deze functie geheel te waarborgen, zijn inmiddels meerdere maatschappelijke partijen bereid gevonden tot vestiging in de voormalige school. Gevolg van het bovenstaande is dat de voorgenomen nieuwbouw hergebruik van de voormalige school mogelijk maakt. Beide plannen vormen straks het maatschappelijk centrum van Zuidveen en hebben dan ook een forse meerwaarde voor het dorp.

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldend veegplan "Noordelijke Kernen. De gronden zijn voorzien van de enkelbestemming "Wonen-4", enkelbestemming "Tuin", dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2" een aanduiding "maximum aantal wooneenheden 3".

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

- Artikel 33.2.1. lid a, op de voor 'Wonen-4' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. woningen, vrijstaand dan wel twee-aan een, uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak'.

Het woongebouw wordt gedeeltelijk gerealiseerd buiten het bouwvlak.

- Artikel 32.2.2 lid c en i, voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:
 - c. per bouwvlak is het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide aantal wooneenheden toegestaan.
 - i. woningen zullen met een kap van minimaal 25 graden en maximaal 60 graden worden afgedekt.

Het woongebouw wordt voorzien van acht appartementen. Volgens de aanduiding zijn er maximaal 3 wooneenheden toegestaan. Tevens wordt het woongebouw voorzien van een kap van minimaal 22 graden.

- Artikel 27.2.1. Op de voor 'tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd; erfafscheidingen, botenhuizen, corsotent, vlaggenmasten, erkers, (...)

Het gedeelte wat buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd is gelegen op de gronden die zijn voorzien van de bestemming 'tuin'.

- Artikel 28.1.1. lid d, op de voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
d. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

De gronden waarop het parkeerterrein zal worden gerealiseerd is niet voorzien van de aanduiding 'parkeerterrein'.

Aanvrager heeft op 8 maart 2017 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.

De ruimtelijke onderbouwing "Ruimtelijke onderbouwing Nieuwbouw appartementen aan De Klim te Zuidveen" 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/de beheersverordening wordt verleend.