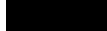




behandeld door 

eenheid Dienstverlening

telefoon 

ons kenmerk WABO/2018/5113/

datum besluit 16 december 2019

bijlagen diversen

Steenwijk
(verzendsdatum) 16 december 2019

Onderwerp Omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide procedure

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Steenwijkerland hebben op 7 juni 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming agrarisch naar de bestemming wonen en het herbouwen van een woonboerderij voorzien van twee wooneenheden. De aanvraag heeft betrekking op de locatie Barsbeek 43 in Sint Jansklooster. Kadastraal bekend gemeente Vollenhove, sectie M, nummer 417. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO/2018/5113/ 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 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 7 juni 2019;
- Verkennend bodemonderzoek, d.d. 10 mei 2019;
- Geotechnisch bodemonderzoek, d.d. 2 mei 2019;
- Overzicht geluidsbelasting begane grond, ontvangen 7 juni 2019;
- Overzicht geluidsbelasting verdieping, ontvangen 7 juni 2019;
- Akoestisch onderzoek, ontvangen 7 juni 2019;
- Asbesttoelichting, ontvangen 7 juni 2019;
- Plantekening, ontvangen 7 juni 2019;
- Constructieve berekening, ontvangen 7 juni 2019;
- Impressie in kleur, ontvangen 7 juni 2019;
- Situatie, ontvangen 7 juni 2019;
- Principedetaillering, ontvangen 7 juni 2019;
- Rapport Quickscan, ontvangen 7 juni 2019;
- Constructieve tekening C-01, ontvangen 28 juni 2019;
- Bouwbesluitrapportage-Sr, ontvangen 7 juni 2019;
- Bouwbesluitrapportage-Jr, ontvangen 7 juni 2019;
- EPG rapportage-Sr, ontvangen 7 juni 2019;
- EPG rapportage-Jr, ontvangen 7 juni 2019;
- MPG berekening, ontvangen 7 juni 2019;
- Planschadeovereenkomst, ontvangen 7 juni 2019;
- Slooptekening, ontvangen 7 juni 2019;
- Milieuadvies Omgevingsdienst IJsselland, opgesteld 8 juli 2019;
- Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 19 september 2019;
- Bodemonderzoek tanklocatie, 11 december 2019.

Inwerkingtreding

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

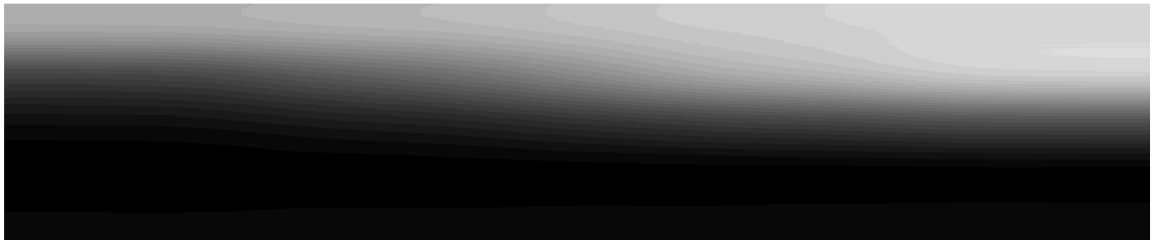
Namens burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,



Coördinator proceskamer RO/WABO

Leges

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



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 7 juni 2019 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 Barsbeek 43 in Sint Jansklooster en is als volgt te omschrijven: wijzigen van de bestemming agrarisch naar de bestemming wonen en het herbouwen van een woonboerderij voorzien van twee wooneenheden.

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. 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 29 oktober 2019 is het ontwerpbesluit bekendgemaakt in de Staatscourant en de Steenwijkerland Expres. Van 30 oktober 2019 t/m 10 december 2019 heeft een ontwerp van 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).

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

Op grond van de Bouwverordening voor het bouwwerk een onderzoeksrapport naar bodemverontreiniging verplicht is gesteld bij het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. Het bodemonderzoeksrapport overeenkomstig de N.E.N. 5740 uitwijst dat er geen belemmering zijn voor het voorgenomen gebruik.

Toetsing bestemmingsplan/(beheersverordening/exploitatieplan)

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldend Beheersverordening "Buitengebied Steenwijkerland". De gronden zijn volgens artikel 4 voorzien van de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1", volgens artikel 38 voorzien van dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" en volgens artikel 40 voorzien van dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering". 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 25 oktober 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).

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 "Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland". De gronden zijn voorzien van de enkelbestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf 1" en de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" en "Waarde – Archeologie 2". Ik ben van mening dat de aanvraag niet voldoet aan de voorschriften c.q. regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

De aanvraag is in strijd met de onderstaande artikelen van het bestemmingsplan "Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland":

Art. 4.1.1.

De voor agrarisch-agrarisch bedrijf 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor a. grondgebonden agrarische bedrijven (...).

Uit beoordeling blijkt dat het perceel gebruikt gaat worden ten behoeve van wonen.

40.2.1 Gebouwen.

Op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Uit beoordeling blijkt dat de te bouwen woonboerderij binnen de bestemming wordt gebouwd.

Aanvrager heeft op 19 september 2019 een ruimtelijke onderbouwing ingediend. Wij zijn 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.

Beoordeling stedenbouwkundige afweging

Het plan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt beoordeeld. Het splitsen van de woning in combinatie met de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming vraagt om een kwaliteitsslag op het perceel. Deze kwaliteitsslag bestaat uit het opruimen van de hooiberg en de kuilplaten op het erf van Barsbeek 43. Aan de overzijde van de weg zal de opslagruimte volledig worden opgeruimd en zal deze een groen karakter krijgen. Hiervoor is een tekening ingediend. In de vergunning zal een voorschrift worden opgenomen dat deze landschappelijke inpassing zo wordt uitgevoerd en ook in stand wordt gehouden.

Beoordeling volkshuisvestelijke afweging

Het plan is ook vanuit volkshuisvestelijk oogpunt beoordeeld. In het woningbehoeftenonderzoek "Woningbehoefte Steenwijkerland 2020" is aangegeven dat, om te kunnen voorzien in de lokale woningbehoefte, er tot 2020 circa 100 woningen per jaar nodig zijn. De bovenlokale woningbehoefte wordt ingeschat op 50 woningen per jaar. De totale woningbehoefte voor de periode tot 2020 komt daarmee uit op gemiddeld 150 woningen per jaar. Wanneer de vervangingsbehoefte ten behoeve van een kwaliteitsslag wordt meegeteld (ingeschat op 25 woningen per jaar), komt de gemeente uit op een aantal van 175 woningen per jaar. Op perceel Barsbeek 43 is een vervangingsbehoefte en kwaliteitsslag aan de orde. Met het nieuwe bouwplan wordt 1 extra woning toegevoegd. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt voldoet het bouwplan aan de lokale woningbehoefte van Steenwijkerland. Verder geeft "De Visie op wonen en leefbaarheid – duurzaam vitaal", vastgesteld op 29 mei 2012, de visie van de gemeente Steenwijkerland weer op het gebied van wonen en leefbaarheid. Ten aanzien van het woonaanbod ziet de gemeente Steenwijkerland een verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit. De gemeente Steenwijkerland streeft ernaar om minimaal 50% van de nieuwbouw op inbreidingslocaties te realiseren.

Wanneer binnen de kleine kernen, waarbinnen Sint Janskooster ook valt, sprake is van een manifeste vraag, dan zal de gemeente zich er nadrukkelijk voor inspannen om ook in deze manifeste vraag te voorzien. De gemeente gaat in deze situaties in eerste instantie zoeken naar inbreidingslocaties, zoals open plekken in bebouwingslinten, woningsplitsing in boerderijen, locaties met functieverandering, etc.. Op het perceel Barsbeek 43 is sprake van een functieverandering naar wonen, waarbij sprake is van een manifeste behoefte. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is het bouwplan dan ook passend binnen de woonvisie.

Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied

In de "Beleidsnotitie bestemmingsplan Buitengebied", vastgesteld op 27 maart 2012, wordt ruimte geboden voor woningsplitsing op basis van een goede ruimtelijke afweging. Hierbij dient een bouwplan aan diverse randvoorwaarden te voldoen, waaronder dat splitsing alleen is toegestaan als deze past binnen het geldende woningbouwbeleid (behoefte aan toename aantal woningen). Om in aanmerking te kunnen komen voor splitsing is een minimale woninginhoud van 600 m³ een eis en dienen beide wooneenheden na splitsing een minimale inhoud van 250m³ te hebben. Het nieuwe bouwplan dient gelegen te zijn binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. De splitsing is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en de bouw mogelijkheden voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het betreffende perceel worden na splitsing niet verruimd. Er wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte op eigen erf. Uit beoordeling blijkt dat het bouwplan voldoet aan voorgenoemde randvoorwaarden omdat de woning binnen het bestaande bouwvlak wordt gebouwd. De woningen krijgen een inhoud van 545m³ en 535m³. De ontwikkeling voorziet in het verwijderen van overvloedige bebouwing, waarbij de erfverharding en erfbeplantingen behouden blijft en het opruimen van een agrarische opslagruimte die wordt teruggebracht naar een perceel met een groen karakter. Hiermee wordt voldaan aan een kwaliteitsslag op het perceel en is de landschappelijke inpassing op het perceel gewaarborgd. Verder is op het terrein voldoende ruimte om te parkeren.

Dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering"

Op gronden met dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" mogen geen gebouwen worden gebouwd. De beheersverordening biedt de mogelijkheid om hiervan af te wijken. Het betreft hier het vernieuwen van een bestaand gebouw. De nieuwe woonboerderij wordt op exact dezelfde

locatie van de oude boerderij gerealiseerd. Er wordt daarmee voldaan aan de voorwaarden voor het afwijken van het bestemmingsplan "beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland".

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt verleend

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

Voorwaardelijke verplichting

- I. Wanneer een verontreiniging wordt aangetroffen op de locatie waar de gasolietank heeft gestaan, die het gebruik van dit gedeelte van het perceel voor woondoeleinden belemmert, dan is het gebruik ten behoeve van wonen niet toegestaan tot het probleem met de bodemverontreiniging is opgelost.

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 bij het team Leefomgeving, bij voorkeur via het OLO of anders via [redacted] pas na goedkeuring met het betreffende bouwdeel/ de betreffende handeling mag worden begonnen:

Opmerkingen :

- Zoals ook aangegeven op tekening bij de toepassing van avegaarpalen, milieuklasse XC4 (dekking 80 mm i.p.v. 75 mm) en een minimaal cementgehalte van 375 kg/m³ aanhouden.

Nog aan te leveren stukken, bij voorkeur via het OLO of anders via

[redacted], uiterlijk 3 weken (21 kalenderdagen) voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden:

- Berekening en tekening van de paalwapening (zie opmerking hierboven);
 - Sonisch doormeten van de mortelschroefpalen;
 - Beoordeling paalafwijkingen;
 - Tekening en berekening van de begane grondvloer (leverancier);
 - Tekening en berekening van de verdiepingsvloeren (leverancier);
 - Tekening en berekening van lateien, indien in afwijking van de berekende stalen lateien, andere lateien worden toegepast;
 - Tekening en berekening van de dakconstructie, inclusief zoldervloer en aansluitingen.
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 Leefomgeving, bij voorkeur via het OLO of anders via [redacted], waarbij pas na goedkeuring met het betreffende bouwdeel/de betreffende handeling mag worden begonnen:
- Ventilatioorosters op tekening aangeven, waarbij er rekening gehouden moet worden met de hogere geluidsbelasting op de gevel;
 - Kwaliteitsverklaringen en CE-markeringen en gegevens en bescheiden ten behoeve van een beroep op de gelijkwaardigheid.

3. 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].
4. Van de te gebruiken buitenmaterialen dienen monsters ter goedkeuring te worden getoond alvorens deze mogen worden verwerkt.
5. De volgende momenten dienen **uiterlijk 2 werkdagen voor uitvoering** te worden gemeld bij de gemeente:
 - de start van de werkzaamheden;
 - het boren van een 1e paal (eventueel heibespreking);
 - 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.
6. 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.