

Schipbeek 4
8064 JH ZWARTSLUIS

behandeld door [redacted]
afdeling Inwoners en Ondernemers
telefoon [redacted]
oms kenmerk WABO/2018/4892/
datum besluit 7 januari 2019
bijlagen diversen

Steenwijk
(verzendsdatum) 7 januari 2019

Onderwerp Omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide procedure

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Steenwijkerland hebben op 28 juni 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een twee onder één kapwoning. De aanvraag heeft betrekking op de locatie Bovenkruier 14 en 16 in Sint Jansklooster. Kadastraal bekend gemeente Vollenhove, sectie L, nummer 2469 deels. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO/2018/4892/ en bestaat uit de volgende activiteit:

- Het bouwen van een bouwwerk.

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 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 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 op 28 juni 2018;
- tekening: PL-BA-01c situatie 20-09-2018.PDF, d.d. 9 mei 2018, gew. 20 september 2018, ontvangen op 26 september 2018;
- tekening: PL-BA-02d Plattegrond en drsn 12-09-2018.PDF, d.d. 9 mei 2018, gew. 12 september 2018, ontvangen op 12 september 2018;
- tekening: PL-BA-03d Gevels 12-09-2018.PDF, d.d. 9 mei 2018, gew. 12 september 2018, ontvangen op 12 september 2018;
- tekening: PL-BA-04 Constructie Deel 1.PDF, d.d. 9 mei 2018, gew. 25 juni 2018, ontvangen op 28 juni 2018;
- tekening: PL-BA-04 Constructie Deel 2.PDF, d.d. 9 mei 2018, gew. 25 juni 2018, ontvangen op 28 juni 2018;
- tekening: PL-BA-05 Details.pdf, d.d. 21 juni 2018, ontvangen op 28 juni 2018;
- rapport: Totaalrapport bouwbesluittoets Bovenkruier 14.pdf, d.d. 25 juni 2018, ontvangen op 28 juni 2018;
- rapport: Totaalrapport bouwbesluittoets Bovenkruier 16.pdf, d.d. 27 juni 2018, ontvangen op 28 juni 2018;
- rapport: Bovenkruier 14.pdf, d.d. 29 juni 2018, ontvangen op 29 juni 2018;
- rapport: Bovenkruier 16.pdf, d.d. 29 juni 2018, ontvangen op 29 juni 2018;
- rapport: Mpg berekening a bovenkruier 14 16 20-09-2018.pdf, d.d. 20 september 2018, ontvangen op 26 september 2018;
- rapport: P3779 Statische berekening.pdf, d.d. 18 juli 2018, ontvangen op 12 september 2018;
- rapport: RB 20119 ConceptRO Molenkamp Sint Jansklooster versie 10 oktober 2018.pdf, d.d. september 2018, ontvangen op 10 oktober 2018;
- advies: OD IJsselland “Bodemadvies” d.d. 4 juli 2018, Wabonummer: WABO/2018/4892/;
- advies: Provincie Overijssel “Grondwaterbeschermingsgebied” d.d. 25 juli 2018;
- advies: Constructeur gemeente Steenwijkerland d.d. 27 december 2018, Constructieve ontvankelijkheid en toets.

Inwerkingtreding

Met toepassing van artikel 6.2 Wabo treedt de beschikking terstond na bekendmaking in werking.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,



Coördinator proceskamer RO/WABO

Een afschrift van deze brief is verzonden aan uw gemachtigde:

Team 2 studio voor de bouwkunst

Ter attentie van [blurred]

De Kampen 22

8325 DE VOLLENHOVE

Leges

Voor het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. Voor het bedrag ter hoogte van € 15.374,25 ontvangt u binnenkort een 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	€	10.752,00
- Buitenplanse afwijking (herz/proj.b)	€	4.622,25

€ 15.374,25
=====

De bouwkosten zijn vastgesteld op € 420.000,00 (Opgegeven: € 420.000,00)

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.

Op 28 juni 2018 heb ik een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wabo. Het betreft een verzoek van:

Project

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).

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.

In de raadsvergadering van 21 maart 2018 heeft de gemeenteraad een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen van aanvragen om een omgevingsvergunning waarvoor een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht nodig is. De ontwikkeling waarop deze aanvraag betrekking heeft valt niet binnen deze categorieën. Dit betekent dat er geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig is.

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 12 september 2018 aanvullende gegevens gevraagd. De gevraagde gegevens heb ik op 15 oktober 2018 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 13 november 2018 is het ontwerpbesluit bekendgemaakt in de Staatscourant en de Steenwijkerland Expres. Van 14 november 2018 tot en met 27 december 2018 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 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, het college op grond van het bovenstaande van mening is dat bij ontgraving vrijkomende grond niet van het perceel mag worden afgevoerd tenzij het bevoegd gezag daarvoor toestemming geeft (Circulaire bodemsanering 2009).

Toetsing bestemmingsplan/(beheersverordening/exploitatieplan)

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldend bestemmingsplan “Sint Jansklooster - Molenkampen III”. 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 behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De aanvraag is op 17 juli 2018 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 omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ziet op:

- het bouwen buiten het bouwvlak en
- een hogere bouwhoogte van de bijgebouwen.

Omschrijving van het project

Het project ziet op het bouwen van een twee-onder-een-kap woning op het adres Bovenkruier 14 en 16 te Sint Jansklooster.



Artikel 2.1 Wabo

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder 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 en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Dit betekent dat het project getoetst moet worden aan de ter plaatse geldende planologische regeling.

Planologische regeling en toets

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Sint Jansklooster Molenkampen 3". De gronden zijn voor zien van de enkelbestemming "Wonen-1", de gebiedsaanduidingen "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied" en "vrijwaringszone – molenbiotop, en de bouwaanduidingen nokrichting b, maximaal aantal wooneenheden 2, maximum goothoogte 3,5 meter, maximum bouwhoogte 8,5 meter en bouwvlak.

Ik ben van mening dat het project niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan. Het project is in strijd met de volgende artikelen:

- Artikel 8.2.2. lid a, waarin bepaald is dat woningen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd; er wordt voor een groot deel buiten het bouwvlak gebouwd;
- Artikel 8.2.3. lid a, waarin bepaald is dat bijgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd; de bijgebouwen worden voor een deel buiten het bouwvlak gebouwd;

- Artikel 8.2.3. lid e, waarin bepaald is dat de bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 80 % van de bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen bedragen; het percentage is 81,5 %.

Artikel 2.10 Wabo

Omdat het project in strijd is de ter plaatse geldende planologische regeling geldt ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo dat de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit “het bouwen van een bouwwerk” van rechtswege tevens aangemerkt wordt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit “het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan” als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

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 worden verkregen. Op grond van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e Wabo kan de gevraagde vergunning verleend worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Medewerking op grond van dit artikel is een discretionaire bevoegdheid; het college kan medewerking verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning. Dit betekent dat de betrokken belangen zullen worden meegewogen bij de besluitvorming.

Ruimtelijke onderbouwing

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 is bij dit besluit gevoegd en maakt ook deel uit van dit besluit.

Zienswijzen

Tijdens de periode dat het plan ter inzage heeft gelegen zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

De belangenafweging en de conclusie

Het belang van de aanvrager is gelegen in het realiseren van het project. De belangen van derden worden door dit bouwplan niet onevenredig geschaad. Er zijn naar mijn mening geen relevante ruimtelijke belemmeringen voor de realiseren van het bouwplan en het belang van de ter plaatse geldende planologische regeling wordt door het verlenen van deze vergunning niet geschaad. Na afweging van de belangen kom ik tot de conclusie dat er geen dringende reden is de gevraagde omgevingsvergunning af te wijzen. Dit betekent dat de omgevingsvergunning voor de activiteit “het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (...)” verleend kan worden.

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

Het bouwen van een bouwwerk.

1. In de schets van de fundering moeten de poerafmetingen P1 t/m P3 worden toegevoegd (staan nu niet aangegeven);
2. Onder de fundering op staal een werkvloer of noppenfolie toepassen.
3. Nog aan te leveren stukken, uiterlijk 3 weken (21 kalenderdagen) voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden, bij voorkeur via het omgevingsloket of als alternatief via :
 - Tekening en berekening van de kapconstructie.
4. Aanvullende voorwaarden voor melding van werkzaamheden:

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

 - o Het storten van (constructief) beton;
 - o Het aan het oog onttrekken van staalconstructies;
 - o Het aan het ook onttrekken van brandwerende voorzieningen.

Afscheiding van het bouwterrein

5. 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.
6. 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.
7. 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.