



behandeld door

eenheid Dienstverlening

telefoon 14 0521

ons kenmerk Z2023-00013045

datum besluit 20 juni 2024

bijlagen diversen

Steenwijk
(verzendsdatum) 20 juni 2024

Onderwerp Ontwerp omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide procedure

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Steenwijkerland hebben op 23 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning met een afgeknot dak in plaats van een schildkap. De aanvraag heeft betrekking op de locatie Landgoedallee 32 in Steenwijk. Kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie G, nummer 2089. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00013045 en bestaat uit de volgende activiteit.

- Het bouwen van een bouwwerk.

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 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:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen 23 december 2023;
- plattegrond/riolering, 12523 OV 100 A1, van 12 juni 2024, ontvangen 19 juni 2024;
- situatietekening/bouwveiligheidsplan, 12523OV001 A1, 12 april 2024, ontvangen 15 april 2024;
- geveltekeningen, 12523 OV 200 A1, van 12 juni 2024, ontvangen 19 juni 2024;
- detailtekeningen, 12523 OV 250 A1, van 12 april 2024, ontvangen 15 april 2024;
- detailtekeningen, 12523 OV 251 A1, van 12 april 2024, ontvangen 15 april 2024;
- detailtekeningen, 12523 OV 252 A1, van 12 april 2024, ontvangen 15 april 2024;
- detailtekeningen, 12523 OV 253 A1, van 12 april 2024, ontvangen 15 april 2024;
- detailtekeningen, 12523 OV 254 A1, van 12 april 2024, ontvangen 15 april 2024;
- detailtekeningen, 12523 OV 250 A1, van 12 april 2024, ontvangen 15 april 2024;
- foto gevelsteen 2-ZZ-28, ontvangen 22 april 2024;
- constructieberekening B01, ontvangen 12 juni 2024;
- constructieoverzichten W01, ontvangen 12 juni 2024;
- constructieoverzichten W02, ontvangen 12 juni 2024;
- constructieoverzichten W03, ontvangen 12 juni 2024;
- MPG OV GPR materiaal, van 12 juni 2024, ontvangen 12 juni 2024;
- TBB OV totaalrapport, van 12 juni 2024, ontvangen 12 juni 2024;
- energielabel, ontvangen 12 juni 2024;
- ruimtelijke onderbouwing, 17 juni 2024; ontvangen 17 juni 2024;
- welstandsadvies R35247-2024, ontvangen 24 april 2024.

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,



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:

Omschrijving	Tarief (€)
- Bouwactiviteit - Buitenplanse afwijking (Projectbesluit)	[REDACTED]
Totaal aan leges	[REDACTED]

De bouwkosten zijn vastgesteld op [REDACTED]

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 23 december 2023 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 Landgoedallee 32 in Steenwijk en is als volgt te omschrijven:

- het bouwen van een woning met afgeknot dak in plaats van een schildkap.

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 categoriën 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 vergunning betrekking heeft valt niet binnen deze categoriën. Dit betekent dat voor dit project 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 januari 2024 aanvullende gegevens gevraagd. De gevraagde gegevens heb ik op 19 juni 2024 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 9 juli 2024 is het ontwerpbesluit bekendgemaakt op www.officiëlebekendmakingen.nl. Van 10 juli 2024 tot en met 21 augustus 2024 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).

De hierboven genoemde activiteiten zijn als volgt beoordeeld.

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.

Toetsing bestemmingsplan/(beheersverordening/exploitatieplan)

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende beheersverordening "Eeserwold". De gronden zijn volgens artikel 3 voorzien van de bestemming "Woondoeleinden -1". Op deze bestemming is tevens het bepaalde in artikel 18 "Algemene regels" van van toepassing.

"Woondoeleinden-1" (Artikel 3)

De gronden zijn volgens artikel 3 voorzien van de bestemming "Woondoeleinden -1". Op grond van artikel 3 "Woondoeleinden-1" past het bouwen van een woning met (vergunningsvrije) garage/berging binnen deze bestemming. De te bouwen woning draagt er niet aan bij dat het maximaal aantal woningen dat op de plankaart is aangegeven, wordt overschreden. De bouw van de woning voldoet daarmee op dit punt aan de beheersverordening. De bouwhoogte van de woning bedraagt 10,8 meter en valt daarmee ruim binnen de maximale bouwhoogte van 10 meter op de plankaart. De diepte van de woning is 9,6 meter en voldoet daarmee aan artikel 3.2 lid f van de beheersverordening. De afstand van het hoofdgebouw tot aan de rand van de verharding van de openbare weg bedraagt 15,258 meter. Daarmee wordt voldaan aan artikel 3.2 lid g. De kortste afstand van de woning tot de erfgrans is ongeveer 10,356 meter. Daarmee wordt voldaan aan artikel 3.2 lid h. Er mag maximaal 100 vierkante meter aan aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen worden gebouwd. De hal, bijkeuken en overige ruimte op de kavel hebben een oppervlakte van ca. 63 vierkante meter, maar deze is vergunningsvrij en telt daarom niet mee voor de oppervlakte voor vierkante meters voor aan- en uitbouwen en/of bijgebouwen. De erker heeft een oppervlakte

van ca. 15 vierkante meter. Er zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde aangevraagd. Hiermee wordt voldaan aan e maximale toegestane oppervlakte.

De te bouwen woning is in strijd met artikel 3.2. lid 1 sub d van de voorschriften. In dit artikel staat dat de dakhelling van een woning niet meer dan 60 graden mag bedragen en niet minder dan 25 graden. Het dak van het hoofdgebouw wordt op circa 9,6 meter afgetopt tot een plat dak. Hiermee wordt niet voldaan aan de bepaling dat de dakhelling van een woning tussen 60 graden en 25 graden moet zijn. Dit betekent dat de woning in strijd is met de ter plaatse geldende beheersverordening.

De aanvraag is 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. Voor de motivering hiervan verwijs ik naar het onderdeel "Het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

"Algemene regels" (Artikel 18)

In dit artikel worden algemene regels gegeven die van toepassing zijn naast de artikelen 3 t/m 14.

In artikel 18 is, voor zover het betrekking heeft op deze aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een woning, het volgende bepaald:

I. Doelstellingen

Het beleid in dit plangebied is gericht op:

1. Het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam woon-, werk- en recreatiegebied.

Om te bewerkstelligen dat er een kwalitatief hoogwaardig woon-, werk en recreatiegebied wordt gerealiseerd is voor Eeserwold een beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan bouwplannen getoetst moeten worden. Het bouwplan is ter toetsing voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie (verder commissie). De commissie heeft het plan getoetst aan Beeldkwaliteitsplan Landgoed De Woldberg d.d. 18 augustus 2021, 1 februari 2022 in werking getreden.

In dit Beeldkwaliteitsplan wordt aandacht besteed aan de architectonische stijl, hoofdvorm en dakgoothoogte. Ook worden enkele bijzonderheden benoemd waaraan de woningen en bijgebouwen moeten voldoen. In het Beeldkwaliteitsplan is dit als volgt verwoord.

Ontwerpeenheid

- *Vrijstaande villa's in een groene tuin*
- *Classicistische architectuur of een eigentijdse vertaling hiervan*
- *Afscheiding naar de straat middels hagen zoals beukenhagen, tuinmuren of hekwerk met toegangspoort met een maximale hoogte van 180 centimeter*
- *Bijgebouwen gesitueerd voor de voorgevellijn van de woning mee-ontwerpen in stijl met de woning*

Volumes

- *Eén of twee bouwlagen met kap*
- *Vrijstaande volumes met grote voortuinen in een regelmatig ritme langs de weg*
- *De woningen staan in of achter de rooilijn*

Gevelbeeld

- *Opgaande gevels in classicistische architectuur of een eigentijdse vertaling hiervan*
- *De voorgevel is representatief naar de straat*
- *Bij hoekpercelen moeten de naar de straat gerichte zijgevels ook representatief zijn*

Detaillering

- *Zorgvuldige detaillering, afgestemd op de gekozen architectuur*

Materiaal- en kleurgebruik

- *Gebruik van natuurlijke traditionele materialen; kunststof kozijnen zijn alleen toegestaan indien uitgevoerd als houtgelijkend profiel passend bij de architectuurstijl, dus voorzien van afmetingen die ook voorkomen bij houten kozijnen en een rechte verbinding tussen stijl en regel*
- *Gevelmateriaal overwegend baksteen (in tinten rood, bruin, paars, zwart) of wit stuc/sauswerk*
- *Kozijnen en timmerwerk, waaronder gevelbekleding en dakoverstekken wit of antraciet*
- *Kappen gedekt met gebakken pan (mat of matglans) in kleur donkergrijs of zwart of rieten kap*
- *Bij de bouwwaanvraag hoort een inrichtingsplan van het perceel dat inzicht geeft in het volgende:*
 - *positionering van de bebouwing op het perceel*
 - *de oprit en aansluiting van paden op de openbare weg*
 - *materialisatie van de terreinverharding*
 - *omschrijving van de erfafscheidingen*

De aanvraag is uitgewerkt in een (afgeleide) klassieke stijl. De voorgevel heeft een symmetrische opbouw en een verbijzonderde entree. De detaillering, kleurstelling en materialisatie zijn zorgvuldig en afgestemd op de gekozen bouwstijl. Het bijgebouw staat achter de voorgevelrooilijn van de woning en hoeft daardoor niet mee ontworpen te worden in de stijl van de woning. Een passend inrichtingsplan is onderdeel van de aanvraag.

De conclusie is dan ook dat de te bouwen woning voldoet aan de eisen die het beeldkwaliteitsplan stelt aan de bebouwing in het gebied. Daarmee voldoet het bouwplan aan het gestelde in artikel 18 lid I, onder 1 dat sprake moet zijn van een hoogwaardig woongebied.

De woning wordt gasloos gebouwd, de kap voldoet aan de gestelde isolatiewaarden en wordt voorzien van zonnepanelen voor de opwekking van energie. Daarmee voldoet het bouwplan aan het gestelde in artikel 18 lid I, onder 1 dat sprake moet zijn van een duurzaam woongebied.

II. Ruimtelijk

1. De invulling van het plangebied dient aan te sluiten bij het Stedenbouwkundig plan voor dit gebied en de daarin beschreven deelgebieden en daarvoor vastgelegde beeldkwaliteit.
2. -----
3. -----
4. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan maakt deel uit van de welstandsnota en bevat de kwalitatieve aspecten van het plangebied. Bij de realisering van het plan is het beeldkwaliteitplan richtinggevend.

Artikel 18, lid II, onder 1 ziet op de ruimtelijke/stedenbouwkundige invulling van het plangebied in zijn geheel en niet zozeer op individuele bouwplannen. Het stedenbouwkundige gedeelte van het Beeldkwaliteitsplan geeft beelden voor de verschillende straten en gebieden binnen Eeserwold. De hoofdlijnen van dit stedenbouwkundige plan zijn ook geregeld in de regels van de beheersverordening "Eeserwold". Het bouwplan sluit aan bij de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan.

Ook voldoet het plan aan de in het Beeldkwaliteitsplan beschreven deelgebieden en de daarvoor vastgestelde beeldkwaliteit. Dit blijkt ook uit het advies dat de Welstands- en monumentencommissie van 24 april 2024. Daarmee wordt ook voldaan aan hetgeen in artikel 18, lid II onder 4 wordt bepaald. Zeker omdat in dit artikel wordt aangegeven dat bij realisering van het plan het beeldkwaliteitsplan alleen richtinggevend is en daarmee geen sprake is van een dwingende voorwaarde waaraan onverkort moet worden voldaan.

IV. Verkeer en Parkeren

Het plan voldoet ook aan artikel 18, lid IV, onder 3, sub a, waarin wordt bepaald dat bij de bestemming Woondoeleinden 1, Woondoeleinden 2 en Gemengde doeleinden parkeren op eigen terrein, waarbij als norm wordt gehanteerd: tenminste 2 parkeerplaatsen per woning. Op de tuininrichtingstekening zijn voldoende parkeerplaatsen ingetekend.

De overige regels in artikel 18 zijn niet van toepassing op deze aanvraag om een omgevingsvergunning. Dit betreft regels die niet van toepassing zijn op de het gebruik van de woning dat wordt voorzien en de functie en locatie van het bouwwerk. Het bouwplan kan en hoeft niet aan deze regels te worden getoetst.

Toetsing welstandsnota

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De aanvraag is op 24 april 2024 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 gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit het bouwen van een bouwwerk kan dan ook worden verleend.

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).

Projectafwijking

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/beheersverordening.

De aanvraag is op één punt in strijd met de beheersverordening. De te bouwen woning is in strijd met artikel 3.2. lid 1 sub d van de voorschriften. In dit artikel staat dat de dakhelling van een woning niet meer dan 60 graden mag bedragen en niet minder dan 25 graden. Het dak van het hoofdgebouw wordt op circa 9,6 meter afgetopt tot een plat dak. Hiermee wordt niet voldaan aan de bepaling dat de dakhelling van een woning tussen 60 graden en 25 graden moet zijn. Dit betekent dat de woning in strijd is met de ter plaatse geldende beheersverordening. De aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan gaat alleen over het onderdeel van het project dat in strijd is met de regels van dat bestemmingsplan, in dit geval dus het voor een gedeelte van het dak van het hoofdgebouw afwijken van de minimale dakhelling.

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 de beheersverordening. Er is onderzocht of dit mogelijk is. Omdat afwijking door middel van een binnenplanse afwijking of met toepassing van de afwijkingsmogelijkheden op grond van artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht niet mogelijk is, is een planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° noodzakelijk. Hierin is bepaald dat de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien 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. Dit betekent dat de betrokken belangen worden meegewogen bij de besluitvorming.

Overwegingen

Het gebruik van het perceel wijzigt door het afgeven van deze omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening niet. Dat is en blijft wonen en past binnen de regels de beheersverordening. De ruimtelijke onderbouwing d.d. 17 juni 2024 is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt onderdeel uit van dit besluit. Wij zijn op basis van deze ruimtelijke onderbouwing 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.

Belangenafweging

Het belang van de aanvrager is het realiseren van het bouwplan en uiteindelijk het bewonen van de door hem gewenste woning. De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan/beheersverordening voor een dak dat op circa 9,6 meter afgetopt wordt tot een plat dak met daarop 8 PV-panelen kan worden verleend, omdat uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijk relevante belemmeringen zijn. Ook blijkt hieruit dat de belangen van derden en het belang van de geldende planologische regeling door het verlenen van deze vergunning naar ons oordeel niet onevenredig worden geschaad. Naar onze mening zal door het verlenen van deze omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig aangetast worden. De afwijking heeft geen invloed op de parkeerbehoefte en de verkeersveiligheid. Omdat het gebruik van het perceel niet wijzigt is het naar onze mening niet aannemelijk dat door het verlenen van deze omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen of functies onevenredig aangetast worden.

De gevraagde omgevingsvergunning 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' kan dan ook worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

Het bouwen van een bouwwerk.

1. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de uitvoering van de betreffende handeling/bouwwerkzaamheden moet u de volgende gegevens en bescheiden, bij voorkeur via het OLO of anders via omgevingsvergunning@steenwijkerland.nl, indienen bij team Leefomgeving, waarbij pas na goedkeuring met het betreffende bouwwerkzaamheden/de betreffende handeling mag worden begonnen, of indien niet mogelijk 3 werkdagen na uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden en voorzien van een waarmerk "constructief akkoord" van de hoofdconstructeur:

Nog aan te leveren:

Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, voor zover het niet de hoofdlijn dan wel het constructieprincipe betreft, te weten:

- Uitvoeringstekening en berekening van de begane grondvloer ;
- Uitvoeringstekening en berekening van de 1e verdiepingvloer;
- Uitvoeringstekening van de kalkzandsteen wanduitslagen;
- Uitvoeringstekening van de houtconstructie;
- Uitvoeringstekeningen en (detail)berekeningen van de staalconstructie;

Tot slot

Degene die de tekeningen en berekeningen heeft opgesteld, blijft hier zelf verantwoordelijk voor. Door de gemeente is alleen beoordeeld of de gegevens in deze documenten aannemelijk maken dat wordt voldaan aan de geldende eisen.

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 088-5251050.
3. 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.
4. De volgende werkzaamheden dienen minimaal 2 werkdagen voor de uitvoering gemeld worden via www.steenwijkerland.nl/bouwmelding:
 - de start van de werkzaamheden;
 - het uitzetten van het bouwwerk en aangeven (circa 40 cm boven kruin openbare weg) van het Peil;
 - het aansluiten van de riolering op het gescheiden rioolstelsel, dient op aanwijzing van

afdeling beheer Openbare Ruimte te worden uitgevoerd. Hiervoor kan contact worden opgenomen met [REDACTED] telefoonnummer 14-0521.

- het plaatsen/storten en indien van toepassing het heien van een 1^e paal;
- het storten van (constructief) beton;
- het aan het oog onttrekken van staalconstructies;
- het aan het oog onttrekken van brandwerende voorzieningen;
- voor het realiseren van een in/uitrit dient u een melding te doen bij afdeling Openbare Werken;
- het gereedkomen van de werkzaamheden.

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 punt 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.