

Marco van Beek Vastgoed B.V.
Rietvink 3
8356 [redacted]

behandeld door [redacted]
afdeling Inwoners en Ondernemers
telefoon [redacted]
ons kenmerk WABO/2017/4483
datum besluit 3 oktober 2018
bijlagen diversen

Steenwijk
(verzendsdatum) 3 oktober 2018

Onderwerp Omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide
procedure

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Steenwijkerland hebben op 4 mei 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een autobedrijf. De aanvraag heeft betrekking op de locatie Ruxveenseweg 6 in Steenwijk. Kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie I, perceelnummer 3145, 2847, 3142, 2877, 3144, 27,46 en 2318. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO/2017/4483 en bestaat uit de volgende activiteiten.

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.
- 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 activiteiten.

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.
- 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;
- tekeningen en adviezen.

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 4 mei 2018;
- tekening Slo1 ‘terreininrichting Ruxveenseweg 14’, d.d. 15 juni 2018, ontvangen 15 juni 2018;
- tekening T-01 ‘contour nieuwbouw op betreffende locatie’, d.d. 26 april 2018, gewijzigd 11 juni 2018, ontvangen 15 juni 2018;
- tekening ‘landschappelijke inpassingsplan’, ontvangen 15 juni 2018;
- tekening ‘principe detaillering V01-V06’, d.d. 20 april 2018, ontvangen 15 juni 2018;
- tekening b-01 ‘ontwerpplan plattegronden’, d.d. 26 april 2018, gewijzigd 8 juni 2018, ontvangen 15 juni 2018;
- tekening b-02 ‘principe doorsneden’, d.d. 26 april 2018, ontvangen 2 mei 2018;
- tekening b-03 ‘ontwerpplan gevels’, d.d. 26 april 2018, ontvangen 15 juni 2018;
- tekening ‘dwarsprofielen a t/m c’, d.d. 15 juni 2018, ontvangen 15 juni 2018;
- tekening ‘dwarsprofielen d t/m e’, d.d. 15 juni 2018, ontvangen 15 juni 2018;
- tekening g-01 ‘principe grondwaterkering’, d.d. 15 juni 2018, ontvangen 15 juni 2018;
- tekening c1 ‘fundering’, d.d. 7 juni 2018, ontvangen 15 juni 2018;
- tekening c2 ‘bovenbouw’, d.d. 7 juni 2018, ontvangen 15 juni 2018;
- document ‘verklaring Van Beek-Van Galen’, ontvangen 15 juni 2018;
- document ‘toestemming inrit’, ontvangen 9 mei 2018;
- document ‘statistische berekening voor oprichten van een showroom met garage Ruxveenseweg 4 te Steenwijk’ d.d. 8 mei 2018, ontvangen 9 mei 2018;
- document ‘statistische aanvul berekening voor oprichten van een showroom met garage Ruxveenseweg 4 Steenwijk’, d.d. 7 juni 2018, ontvangen 15 juni 2018;
- rapport ‘verkennende bodemonderzoek’, d.d. 6 maart 2018, ontvangen 2 mei 2018;
- rapport ‘geotechnische bodemonderzoek’, d.d. 16 november 2017, ontvangen 2 mei 2018;
- rapport ‘quick scan beschermde planten- en diersoorten Ruxveenseweg te Zuidveen’, d.d. april 2018, ontvangen 2 mei 2018;
- rapport ‘EPG Berekening’, d.d. 4 april 2018, ontvangen 2 mei 2018;
- rapport ‘bouwbesluit toetsing’, d.d. 4 april 2018, ontvangen 2 mei 2018;
- rapport ‘toets kapvergunning ruxveenseweg te Zuidveen’, d.d. 19 februari 2018, ontvangen 2 mei 2018;
- ruimtelijke onderbouwing ‘Steenwijk-Ruxveenseweg 6’ (incl. bijlagen), d.d. 12 juni 2018, ontvangen 12 juli 2018.

Adviezen

- advies welstandscommissie van 12 juli 2018;
- advies constructieve veiligheid van 6 juli 2018;
- advies Omgevingsdienst IJsselland (bodem) van 11 mei 2018;
- advies Veiligheidsregio IJsselland (brandveiligheid) van 27 juni 2018.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt met toepassing van artikel 6.2 Wabo onverwijld in werking.

Namens burgemeester en wethouders,

Burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,



Coördinator Leefomgeving

Een afschrift van deze omgevingsvergunning is verzonden aan uw gemachtigde:

Boes + Kok B.V.

Postbus 55

8325 ZH VOLLENHOVE

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 Steenwijker Courant huis aan huis) 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.

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:

- Aanlegactiviteiten	€	[redacted]
- Bouwactiviteit	€	[redacted]
- Buitenplanse afwijking	€	[redacted]
- Teruggaaf i.v.m. conceptaanvraag	€	[redacted]

Totaal: € [redacted]

Opgegeven bouwkosten	: €	[redacted]	Opgegeven aanlegkosten :	: €	[redacted]
Vastgestelde bouwkosten	: €	[redacted]	Vastgestelde aanlegkosten	: €	[redacted]

Aanvraag

Op 4 mei 2018 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wabo. Het betreft een verzoek van:

Marco van Beek Vastgoed B.V.

Rietvink 3

8356

Project

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd wordt uitgevoerd op de locatie Ruxveenseweg 6 in Steenwijk en is als volgt te omschrijven:

- het oprichten van een autobedrijf.

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

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.
- 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 en 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 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 5 juni 2018 aanvullende gegevens gevraagd. De gevraagde gegevens heb ik op 15 juni 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 31 juli 2018 is het ontwerpbesluit bekendgemaakt in de Staatscourant en de Steenwijkerland Courant Huis aan Huis van 1 augustus 2018 tot en met 11 september 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 gebruik gemaakt.

Op 7 september 2018 is door mevrouw [REDACTED], mede namens [REDACTED] buurtbewoners, per brief een zienswijze ingediend. De behandeling van deze zienswijze is in bijlage 2 van dit besluit gevoegd.

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 uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.
- 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.

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.

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 de volgende ter plaatse geldende bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan Bedrijventereinen

Enkelbestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 9) en 'Groen' (artikel 10) met dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2'. Daarnaast bevat deze de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' en gebiedsaanduiding 'wetgevingzone-wet geluidshinder' (artikel 27.6).

Bestemmingsplan Veegplan Noordelijke Kernen

Enkelbestemming 'Agrarisch' (artikel 3) en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' (artikel 39) met een deel voorzien van de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' (artikel 53.1).

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften c.q. regels van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. Deze strijdigheden zijn als volgt:

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen

- artikel 9.1.1 onder l, o, p, q, r en bb, waarin staat opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor diverse vormen van detailhandel mits deze is voorzien van een specifieke aanduiding *het plan voorziet in (volumineuze) detailhandel op gronden die niet voorzien zijn van een aanduiding detailhandel*
- artikel 9.5.1 onder d, het gebruik van gronden en opstallen voor het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, uitgezonderd ter plaatse van de diverse aanduiding detailhandel *het plan voorziet in (volumineuze) detailhandel op gronden die niet voorzien zijn van een aanduiding detailhandel*
- artikel 9.5.1 onder g, detailhandel (o.a. volumineuze detailhandel) anders dan bedoeld in artikel 9.1.1. *het plan voorziet in (volumineuze) detailhandel op gronden die niet voorzien zijn van een aanduiding detailhandel*
- artikel 10.1.1, de voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor, groenvoorzieningen, structurele beplantingen, recreatief medegebruik, water- en waterhuishoudkundige en openbare nutsvoorzieningen *een deel van deze gronden wordt gebruikt ten behoeve van parkeren, een inrit en (volumineuze) detailhandel*

Bestemmingsplan Veegplan Noordelijke Kernen

- artikel 3.1.1, de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. agrarisch bedrijfs- en hobbymatig gebruik *de aan te leggen vijver staat niet ten behoeve van de agrarische bestemming*

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 12 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 gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit ‘het bouwen van een bouwwerk’ kan dan ook worden verleend.

Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk etc. (als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel b van de Wabo) kan alleen worden verleend als deze voldoet aan de daarvoor gestelde toetsingscriteria. De gronden voor het weigeren van de vergunning staan in artikel 2.11 van de Wabo.

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het de volgende ter plaatse geldende bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen

Enkelbestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 9) en 'Groen' (artikel 10) met dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2'. Daarnaast bevat deze de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' en gebiedsaanduiding 'wetgevingzone-wet geluidshinder' (artikel 27.6).

Bestemmingsplan Veegplan Noordelijke Kernen

Enkelbestemming 'Agrarisch' (artikel 3) en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' (artikel 39) met een deel voorzien van de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' (artikel 53.1).

Artikel 3.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Artikel 3 Agrarisch' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een verleende omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren en/of te laten uitvoeren:

- het aanbrengen van halfverhardingen ten behoeve van evenementen;
- het dempen van oppervlaktewater;
- het vergraven van oevers;
- het verleggen van watergangen.

Door het verbreden van bestaande watergangen en het creëren van een poel/natuurlijke vijver is er sprake van het verleggen van watergangen, als genoemd onder artikel 3.6.1. lid d. Op basis van deze werkzaamheden zijn wij van mening dat voor de aanvraag een omgevingsvergunning benodigd is voor deze activiteit.

Artikel 3.6.3 Toepassingscriteria

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.6.1 Vergunningplicht kan alleen worden verleend indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen voor de in artikel 3.1 Bestemmingsomschrijving genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden, niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Ut de toetsing is gebleken dat genoemde waarden en doeleinden die genoemd staan in artikel 3.1. wel worden aangetast en dat er geen mogelijkheid is voor het herstellen van de bedoelde waarden. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Artikel 3.1. bestemmingsomschrijving

De voor 'Artikel 3 Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch bedrijfsmatig gebruik;
- b. agrarisch hobbymatig gebruik;
- c. een ijsbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
- d. tijdelijke wagenopbouwlocatie voor het corso, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - corsotent';
- e. evenementen en standplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' waarbij voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 3.4.2 Evenemententerreinen;

met daaraan ondergeschikt:

1. perceelsootsluitingswegen;
2. recreatief medegebruik;
3. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Uit de toetsing is gebleken dat de genoemde werkzaamheden niet passen binnen de bestemmingsomschrijving. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het bouwplan in strijd is met het 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.

De gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit 'het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald' kan dan ook 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 de ter plaatse geldende bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen

Enkelbestemming 'Bedrijventerrein' (artikel 9) en 'Groen' (artikel 10) met dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2'. Daarnaast bevat deze de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' en gebiedsaanduiding 'wetgevingzone-wet geluidshinder' (artikel 27.6).

Bestemmingsplan Veegplan Noordelijke Kernen

Enkelbestemming 'Agrarisch' (artikel 3) en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' (artikel 39) met een deel voorzien van de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' (artikel 53.1).

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften c.q. regels van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. De strijdigheden zijn als volgt:

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen

- artikel 9.1.1 onder l, o, p, q, r en bb, waarin staat opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor diverse vormen van detailhandel mits deze is voorzien van een specifieke aanduiding *het plan voorziet in (volumineuze) detailhandel op gronden die niet voorzien zijn van een aanduiding detailhandel.*
- artikel 9.5.1 onder d, het gebruik van gronden en opstallen voor het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, uitgezonderd ter plaatse van de diverse aanduiding detailhandel *het plan voorziet in (volumineuze) detailhandel op gronden die niet voorzien zijn van een aanduiding detailhandel.*
- artikel 9.5.1 onder g, detailhandel (o.a. volumineuze detailhandel) anders dan bedoeld in artikel 9.1.1. *het plan voorziet in (volumineuze) detailhandel op gronden die niet voorzien zijn van een aanduiding detailhandel.*
- artikel 10.1.1, de voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor, groenvoorzieningen, structurele beplantingen, recreatief medegebruik, water- en waterhuishoudkundige en openbare nutsvoorzieningen *een deel van deze gronden wordt gebruikt ten behoeve van parkeren, een inrit en (volumineuze) detailhandel.*

Bestemmingsplan Veegplan Noordelijke Kernen

- artikel 3.1.1, de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. agrarisch bedrijfs- en hobbymatig gebruik

de aan te leggen vijver staat niet ten behoeve van de agrarische bestemming.

Aanvrager heeft op 12 juli 2018 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 'Steenwijk-Ruxveenseweg 6' voldoende motivering bevat om medewerking te kunnen verlenen aan de aanvraag.

De ruimtelijke onderbouwing 'Steenwijk-Ruxveenseweg 6' is bij dit besluit gevoegd en maakt ook deel uit van dit besluit.

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 1 augustus 2018 tot en met 11 september 2018 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp besluit is één zienswijze naar voren gebracht. De behandeling van deze zienswijze is hieronder weergegeven.

Zienswijze

Door middel van deze zienswijze willen de bewoners hun zorgen uiten. Puntsgewijs gaat het om de volgende onderwerpen:

- Groot punt van de verontrusting van de bewoners is dat de percelen tussen het industriegebied en Zuidveen vol worden gebouwd. Het industriegebied komt hierdoor dichterbij het woonbuurt.
- Zorg wordt geuit over twee bestaande bomen en dat deze eventueel worden verwijderd om verdere bebouwing mogelijk te maken.
- Zorg wordt geuit over de locatie waar nu de vijver wordt gerealiseerd en dat deze locatie in de toekomst wordt ingericht als parkeerplaats of een locatie voor uitstallen van auto's van het autobedrijf.
- Het gebouw zal landschappelijk worden ingepast. Voordat de bebossing hoog genoeg is zullen de bewoners tegen een 'zwarte doos' van 8,25 meter hoog moeten kijken. Het wordt door de bewoners als minder storend ervaren wanneer de achterzijde van het gebouw wordt voorzien van houten beplating.
- Naast overlast door geluid, stank en rommel zijn de bewoners bang voor lichtoverlast van lichtreclame en/of lichtmasten ter beveiliging van het terrein.

De bewoners hebben de stukken behorend bij het ontwerpbesluit bestudeerd en zijn tot de volgende conclusie gekomen:

1. Ingevolge het bestemmingsplan en de bijbehorende voorschriften mag op deze locatie een gebouw worden gebouwd.
2. Er wordt toestemming gegeven voor het aanleggen van een vijver. De omgevingsvergunning geeft geen toestemming op deze locatie een parkeerplaats aan te leggen.
3. Door het groen, de vijver en de lage beplanting blijft het doorzicht behouden.
4. De beide grote, prominente bomen blijven staan.
5. Het gebouw is qua kleur en materialisering door de welstandscommissie goedgekeurd.
6. Er komt hoge beplanting achter het autobedrijf en achter Rubitech en lage beplanting achter het groen met vijver.
7. Er moet binnen een jaar na realisatie van het autobedrijf overgegaan worden op beplanting en binnen één jaar na aanleg van de beplanting moet de niet-geslaagde beplanting worden vervangen.
8. Het plaatsen van lichtmasten op deze locatie is op basis van deze omgevingsvergunning niet toegestaan.

Door middel van het indienen deze zienswijze vragen de bewoners een bevestiging of de bovengenoemde conclusies correct zijn.

Reactie op zienswijze:

1.

De gronden waarop het gebouw wordt gerealiseerd is opgenomen in het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" en is voorzien van de enkelbestemming "bedrijventerrein", de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' en de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1.". Tevens is het perceel voorzien van de bouwaanduiding 'maximum bouwhoogte 12 meter' en 'maximum bebouwingspercentage 80%'.

Ingevolge de bouwregels mag hier een gebouw worden gebouwd van 12 meter hoog ten dienste van de bestemming "bedrijventerrein". Uit de bouwtekening blijkt dat het gebouw wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak en een bouwhoogte heeft van circa 9 meter. Het gebouw voldoet aan de bouwregels van het geldende bestemmingsplan.

2.

Uit de ingediende tekeningen blijkt dat de initiatiefnemer voornemens is een gebouw te realiseren ten behoeve van een autobedrijf. De tekening 'landschappelijk inpassingsplan' geeft weer hoe het terrein zal worden ingericht. Deze tekening maakt onderdeel uit van deze beschikking. Zoals weergegeven zal er een natuurlijke vijver worden aangelegd. Ingevolge de eerder genoemde tekening zal op deze locatie geen parkeerplaats worden gerealiseerd. Dit houdt in dat de initiatiefnemer geen toestemming krijgt om op deze locatie een parkeerplaats te realiseren. Zou de initiatiefnemer in de toekomst wel op deze locatie een parkeerplaats willen realiseren, moet hiervoor een zelfstandige procedure worden gevoerd, waarbij alle belangen opnieuw moeten worden afgewogen en inspraak wederom mogelijk is.

3.

Zoals eerder is aangegeven maakt de tekening 'landschappelijk inpassingsplan' onderdeel uit van deze beschikking. Op deze tekening wordt weergegeven welk type beplanting en hoeveel beplanting er zal worden aangelegd. Uit de tekening blijkt het volgende:

- Er zal een bomenrij van een negental gewone esdoornbomen aan de rand van het nieuwe perceel worden aangeplant. Het gaat hier om imposante bomen met een dichte kroon en een lichtgrijze afschilverende barst.
- Er zal een brede singel met een breedte van 5 meter met afschermd heesters aan de rand van het nieuwe perceel worden aangeplant. Het gaat hier om boswilg, hazelaar, lijsterbes, gelderse roos en gewone vlier. Deze zullen in driehoeksverband worden geplant met een plantafstand van 1 meter.
- Er zal een vijftal knotwilgen aan de rand van de nieuw te graven afwateringssloot worden aangeplant. Dit zijn kenmerkende bomen voor deze omgeving. Deze staan ook aan de rand van Zuidveen en langs de Zuidveenseweg.
- Er zal een groep van drie treurwilgen op de oever van de natuurlijke vijver worden aangeplant.

Voor de overige beplanting verwijs ik u naar de eerder genoemde tekening, zie tevens afbeelding 1. Uit het bovenstaande blijkt dat de doorzicht op de door u van belang zijnde locaties bijhouden blijft.

4.

Zoals eerder is aangegeven maakt de tekening 'landschappelijke inpassingsplan' onderdeel uit van deze beschikking. Op deze tekening wordt aangegeven dat de tweetal beeldbepalende solitaire elzenbomen aan de rand van het weiland worden behouden.

5.

De aanvraag is op 26 juni 2018 ter advisering voorgelegd aan de welstands-/monumentencommissie. Uit het gemotiveerde advies van 12 juli 2018 blijkt het volgende. De aanvraag betreft de nieuwbouw van een autobedrijf. Het voorgestelde ontwerp bestaat uit een volume van één bouwlaag en is dus relatief laag. De plattegrond, richting en situering van het gebouw sluiten aan bij het naastliggende gebouw van Rubitech. De zuidwest- en zuidoostgevels zijn het meest zichtbaar en zijn door de grote transparantie, het gebruik van lamellen en het houten staanders representatief vormgegeven. De kleuren zijn in grijs, antraciet, blank hout en transparant glas: deze combinatie van kleuren geeft een rustig beeld en harmonieert met de omliggende gebouwen en voegt zich ook op een bescheiden wijze in het omliggende groen. Het plan is voorzien van een zorgvuldig vormgegeven landschappelijk inpassingsplan. De commissie concludeert dat het ingediende plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het advies van de welstands-/monumentencommissie van 12 juli 2018 maakt onderdeel uit van deze beschikking.

6.

Zoals eerder is aangegeven maakt de tekening 'landschappelijke inpassingsplan' onderdeel uit van deze beschikking. Op deze tekening wordt aangegeven welke type beplanting en de hoeveel beplanting er zal worden aangebracht. Voor meer informatie verwijs ik u naar punt 3 en de eerdergenoemde tekening. Zoals weergegeven op de tekening worden er op de aangeduide locatie drie treurwilgen.

7.

In bijlage 3 'voorschriften' van deze beschikking zijn de volgende voorschriften opgenomen:

- Binnen één jaar na realisatie van het autobedrijf met showroom en werkplaats moet op de aangegeven locaties, conform het bij dit besluit behorende beplantingsplan/landschappelijk inrichtingsplan, worden overgegaan tot de aanleg van deze beplanting;
- Binnen één jaar na aanleg van de beplanting moet de niet-geslaagde beplanting worden vervangen.
- De beplanting moet overeenkomstig het beplantingsplan in stand worden gehouden.

De vergunninghouder wordt verplicht zich te houden aan de bovengenoemde voorschriften. Wanneer de vergunninghouder zich niet houdt aan de bovengenoemde voorschriften, kan hier tegen handhavend worden opgetreden door het bevoegd gezag.

8.

Uit de aangeleverde informatie blijkt dat er geen lichtmasten zullen worden geplaatst op het terrein.

Gelet op het bovenstaande ben ik van mening dat de conclusies van de indieners van de zienswijze correct zijn. De zienswijze geeft ook geen aanleiding tot het wijzigen van het (ontwerp)besluit.

Belangenafweging

Het belang van de indieners van de zienswijze is dat de gronden tussen het industriegebied en Zuidveen niet wordt volgebouwd en het behouden van de doorzicht op de locatie van de vijver. De huidige aanvraag ziet uitsluitend op de gronden naast Rubitech, zie onderstaande afbeelding. De gronden tussen het industrieterrein en Zuidveen maken geen onderdeel uit van deze aanvraag en mogen dan ook uitsluitend gebruikt blijven worden voor agrarische doeleinden. Wanneer er in de toekomst blijkt dat men hier bebouwing wil gaan realiseren dan zal hiervoor een zelfstandige procedure moeten worden doorlopen waarin de belangen van de bewoners opnieuw worden afgewogen. Uit de aangeleverde tekeningen blijkt dat het doorzicht op de locatie van de vijver zal worden behouden. Er zal hier immers geen grote hoeveelheid bomen en hoge bosschage

worden aangeplant. Gelet op de bovenstaande ben ik van mening dat de belangen van de indieners van de zienswijze niet onevenredig wordt geschaad.

Afbeelding 1: landschappelijk inpassingsplan



Gelet op de aangeleverde informatie is het niet aannemelijk dat door uitvoering van het plan een goed woon- en leefklimaat in de nabije omgeving aangetast wordt en dat er onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of nabij gelegen functies of bestemmingen. Tevens wordt het bedrijfsgebouw landschappelijk goed ingepast en zal de milieusituatie en verkeersveiligheid niet onevenredig worden aangetast. Er is naar mij mening geen sprake van evidente privaatrechtelijke belemmering. De belangen van derden worden dan ook niet onevenredig geschaad.

De gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit '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) kan dan ook worden verleend.

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

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 KCC, waarbij pas na goedkeuring met het betreffende bouwdeel/ de betreffende handeling mag worden begonnen:
 - Verwerken van opmerkingen volgens constructieadvies d.d. 6 juli 2018;
 - Tekening en berekening van de verdiepingsvloeren (leverancier);
 - Ankerplan;
 - Werktekening van de voorkomende staalconstructies inclusief detailberekeningen van de aansluitdetails;
 - Tekening en berekening van de stalen dakplaten;
 - Detailberekening en tekening van de beschoeiing inclusief verankering.
2. Bij het afvoeren van grond buiten eigen terrein dient het Besluit Bodemkwaliteit en de nota Bodembeheer IJsselland in acht te worden genomen;
3. De volgende momenten dienen te worden gemeld bij de gemeente via www.steenwijkerland.nl/bouwmelding:
 - de start van de werkzaamheden;
 - het gereedkomen van de werkzaamheden.
4. Afscheiding van het bouwterrein
 - 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.
 - 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.

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)

- In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels conform quickscan 'beschermde planten- en diersoorten Ruxveenseweg te Zuidveen' dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten en/of te werken op een manier dat vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken);
- Binnen één jaar na realisatie van het autobedrijf met showroom en werkplaats moet op de aangegeven locaties, conform het bij dit besluit behorende beplantingsplan/landschappelijk inrichtingsplan, worden overgegaan tot de aanleg van deze beplanting;
- Binnen één jaar na aanleg van de beplanting moet de niet-geslaagde beplanting worden vervangen.
- De beplanting moet overeenkomstig het beplantingsplan in stand worden gehouden.