

Ontwerp besluit



De Schure 28
8381 DS VLEDDER

behandeld door [redacted]

afdeling Inwoners en Ondernemers

telefoon [redacted]

ons kenmerk WABO/2014/2883/

datum ontwerpbesluit 1 december 2015

bijlagen diversen

Steenwijk
(verzendsdatum)

.. december 2015

Onderwerp

Omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide
procedure

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Steenwijkerland hebben op 15 mei 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een vrijstaande woning. De aanvraag heeft betrekking op de locatie Thijlengerhof 2 in Steenwijkerwold. Kadastraal bekend gemeente Steenwijk, sectie K, nummer 29. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO/2014/2883/ en bestaat uit de volgende activiteiten.

- 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 15 mei 2015;
- Verkennend bodemonderzoek project 22822 d.d. 23 oktober 2014;
- Nader onderzoek asbest in bodem d.d. 18 december 2014;
- Timax Bouwbesluitadvies d.d. 3 juli 2015;
- Plattegronden, gevels, doorsnedes B-01 d.d. 8 juli 2015;
- Principe detaillering B-02 d.d. 8 juli 2015;
- Principe riolering B-03 d.d. 8 juli 2015;
- Situatie S-01 d.d. 30 november 2015;
- Welstandsadvies d.d. 11 november 2015; goedgekeurde gevelbekleding pleisterwerk RAL 9001;
- Kleurenschema d.d. 27 november 2014, gewijzigd d.d. 6 november 2015: RAL 9001;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. juli 2015 versie 1;
- RUD IJsselland constructief advies d.d. 25 september 2015;
- Advies Projectafwijking d.d. 1 oktober 2015 van de Regionale Uitvoeringsdienst IJsselland.

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.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Steenwijkerland,
teamleider klantcontactcentrum, afdeling inwoners en ondernemers,



Leges

Voor het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. Voor het bedrag ter hoogte van € 7.837,50 ontvangt u 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:

- Buitenplanse afwijking (herz/proj.b)	€	4.500,00
- Bouwactiviteit	€	3.737,50
- Vermindering ivm conceptaanvraag	€	- 400,00

Totaal: € 7.837,50

De bouwkosten zijn vastgesteld op € 180.895,00 (inclusief BTW).

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 CB 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 CB 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 15 mei 2015 [heb ik/hebben wij] een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wabo. Het betreft een verzoek van:


De Schure 28
8381 DS VLEDDER

Project

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd wordt uitgevoerd op de locatie Thijlingerhof 2 in Steenwijkerwold en is als volgt te omschrijven: bouwen van een vrijstaande woning.

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

Bij besluit van 8 december 2015 heeft de gemeenteraad van Steenwijkerland op grond van artikel 6.5. van het Besluit omgevingsrecht besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een woning op het perceel plaatselijk bekend Thijlingerhof 2 te Steenwijkerwold.

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 1 juli 2015 aanvullende gegevens gevraagd. De gevraagde gegevens heb ik op 15 juli 2015 ontvangen. Op 16 oktober 2015 en 6 november 2015 zijn kleurenschema's tbv de welstandstoets 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 15 december 2015 wordt het ontwerpbesluit bekendgemaakt in de Staatscourant en de Steenwijkerland Expres. Van 16 december 2015 tot en met 26 januari 2016 zal een ontwerp van de deze beschikking ter inzage liggen en wordt 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).

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 de ter plaatse geldende planologische regeling de beheersverordening "Buitengebied Steenwijkerland". De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van deze beheersverordening. De aanvraag is daarom tevens aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit "het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan/de beheersverordening", als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo en 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 11 november 2015 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).

Planologische regeling

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldende planologische regeling. Het project is daarmee in strijd. Voor de motivering hiervan verwijs ik naar het bijgevoegde advies "Projectafwijking" d.d. 1 oktober 2015 van de RUD IJsselland, dat hier als ingelast moet worden beschouwd en ook deel uit maakt van dit besluit.

Artikel 2.1. Wabo

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.

Afwijkingsmogelijkheid

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan/de beheersverordening 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. Medewerking op grond van dit artikel is een discretionaire bevoegdheid; het college kan medewerking verlenen. Dit betekent dat de betrokken belangen zullen worden meegewogen bij de besluitvorming.

Motivering

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (datum: juli 2015, versie 1). 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 voornoemde ruimtelijke onderbouwing is bij dit besluit gevoegd en maakt ook deel uit van dit besluit.

De RUD IJsselland heeft het project beoordeeld en heeft op 1 oktober 2015 advies uitgebracht. Zoals eerder in dit besluit is aangegeven is dit advies bijgevoegd en maakt deel uit van het besluit. Ik neem het advies van de RUD IJsselland d.d. 1 oktober 2015 over.

Ter inzage

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp besluit zijn wel/geen zienswijzen naar voren gebracht.

De afweging en conclusie

Het belang van de aanvrager is gelegen in het realiseren van zijn project. Gelet op het feit dat er naar mijn mening wel/geen sprake is van een onevenredige aantasting van belangen van derden, er geen relevante ruimtelijke belemmeringen zijn, voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid en het belang van de geldende planologische regeling door het verlenen van deze vergunning niet wordt geschaad, kom ik tot de conclusie dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit "het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan/de beheersverordening" verleend kan worden.

Het bouwen van een bouwwerk.

- Gewichtsberekening;
- Stabiliteitsberekening;
- Sonderingsrapport (inclusief grondwaterstand bepaling i.v.m toepassing prefab kelder);
- Funderingsadvies;
- Tekening en berekening van de fundatie, het strokenplan inclusief wapening;
- Tekening en berekening van de prefab kelder, inclusief wapening en bepaling voorzieningen tegen opdrijven van de kelder;
- Tekening en berekening van de begane grondvloer;
- Tekening en berekening van lateien;
- Tekening en berekening van alle hout- en staalconstructies inclusief detailberekeningen aansluitdetails;
- Tekening en berekening van de kapconstructie.

Dat betekent voor u dat we voor aanvragen constructieve bescheiden op basis van de Eurocode verlangen.

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

De bij de ontgraving vrijkomende grond mag alleen worden afgevoerd als de milieudienst van de gemeente Steenwijkerland daarvoor toestemming geeft. Hiervoor kan contact worden opgenomen met , telefoonnummer .

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.

Wabonummer: WABO/2014/2883/

Datum: 1 oktober 2015

Adviseur:

Projectafwijking

"het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan/de beheersverordening"

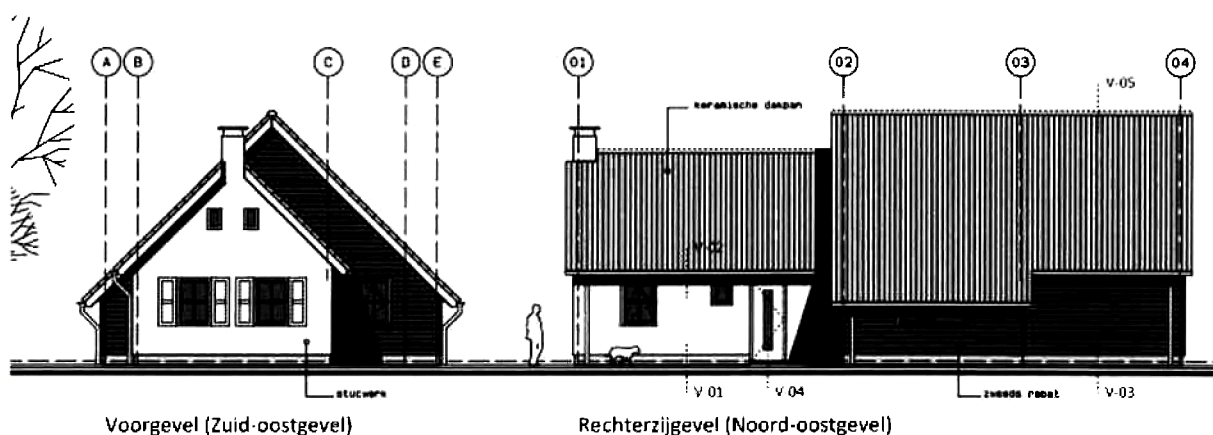
Locatie:

Plaatselijk bekend: Thijlingerhof 2 in Steenwijkerwold

Kadastraal bekend: gemeente Steenwijk, sectie K, nummer 29.,

Omschrijving van het project:

Het bouwen van een vrijstaande woning. Zie afbeelding 1.



Op afbeelding 2. is het plangebied met de rode contour aangegeven. Op afbeelding 3. is op de plankaart van de beheersverordening het bouwplan ingetekend. Het gearceerde deel is het bouwplan.



Afbeelding 2.

Geldend planologisch regime:

Het perceel Thijlengerhof 2 te Steenwijkerwold is opgenomen in de beheersverordening "Buitengebied Steenwijkerland" en heeft daarin de bestemming "Wonen-Buitengebied", de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2" en de aanduiding bouwvlak.

Het project is in strijd met:

- Artikel 32.2.1. lid a waarin bepaald is dat woningen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd; het project is voor een deel buiten het bouwvlak geprojecteerd;
- Artikel 32.2.2. lid d waarin bepaald is dat de goothoogte minimaal 2,5 meter en maximaal 3,5 meter bedraagt; voor een gedeelte van het project bedraagt de goothoogte 1,7 meter;
- Artikel 32.2.2. lid e waarin bepaald is dat de bouwhoogte minimaal 6,5 meter bedraagt en maximaal 7,5 meter; het voorhuis heeft een bouwhoogte van 6,1 meter.



Afbeelding 2.

Artikel 2.10 Wabo

Omdat het project in strijd is met het bestemmingsplan 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 geldende bestemmingsplan. Er is onderzocht of dit tot een mogelijkheid behoort.

Afwijkingsmogelijkheden: Projectafwijking

Art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, Wabo biedt het college de mogelijkheid voor het onderhavige project een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit “het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan/de beheersverordening”, indien de activiteit niet in strijd is met 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:

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (datum: juli 2015, versie 1). 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.

Straat- en bebouwingsbeeld:

Het project zal naar mijn mening niet leiden tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse. Dit wordt ook bevestigd door het positieve welstandsadvies.

Woon- en leefklimaat

De functie van het perceel is en blijft wonen. Het gebruik past binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. Gelet hierop is het naar mijn mening niet aannemelijk dat door dit project een goed woon- en leefklimaat in de nabije omgeving onevenredig aangetast wordt.

Gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen:

De functie van het perceel is en blijft wonen. Het gebruik past binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. Gelet hierop is het naar mijn mening niet aannemelijk dat door dit project de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen of functies onevenredig aangetast worden.

Evidente privaatrechtelijke belemmeringen:

Naar mijn mening is er geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Advies

Het belang van de aanvrager is gelegen in het realiseren van zijn project. Gelet op het feit dat er naar mijn mening geen sprake is van een onevenredige aantasting van belangen van derden, er geen relevante ruimtelijke belemmeringen zijn, voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid en het belang van de geldende planologische regeling door het verlenen van deze vergunning niet wordt geschaad, kom ik tot de conclusie dat de gevraagde vergunning verleend kan worden.

Na afweging van de bovenstaande belangen adviseer ik de gevraagde vergunning voor de activiteit "het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan" te verlenen.