

Romond Bouwgroep B.V.
Industrieweg 7
8325 DA VOLLENHOVE

behandeld door [redacted] / [redacted]
afdeling Inwoners en Ondernemers
telefoon [redacted]
ons kenmerk WABO/2012/1709/
datum besluit 6 mei 2015
bijlagen diversen

Steenwijk
(verzendsdatum)

6 mei 2015

Onderwerp

Omgevingsvergunning met toepassing van de uitgebreide
procedure

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Steenwijkerland hebben op 12 december 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementencomplex van 6 appartementen. De aanvraag heeft betrekking op de locatie Haven 9, 9a, 11, 11a, 13 en 15 8325 XE Vollenhove. Kadastraal bekend gemeente Vollenhove, sectie A, nummer 2359. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO/2012/1709/ en bestaat uit de volgende activiteiten.

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

BESLUIT

Burgemeester en wethouders zijn 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 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 12 december 2014;
- tekening V-01, vergunningaanvraagoverzicht plattegronden, gevels & pr. Doorsnedes, datum 13 januari 2015;
- tekening S-01, verdeling buitenruimten/gelijkwaardige oplossing buitenruimten, datum 9 december 2014;
- tekening R-01, overzichten principe rioleringsplan – “6-appartementen”, datum 9 december 2014;
- tekeningen A-14-071-D-01, principe detaillering V01-V07, datum 12 december 2014;
- verkennend bodemonderzoek, datum 20 april 2010;
- grondonderzoek, datum rapport 10 september 2010;
- EPG-berekening, datum 3 december 2014;
- toelichting gelijkwaardigheidsbepaling buitenruimte, datum 9 december 2014;
- bouwbesluit toetsing appartement 01, datum 3 december 2014;
- bouwbesluit toetsing appartement 02, datum 3 december 2014;
- bouwbesluit toetsing appartement 03, datum 3 december 2014;
- bouwbesluit toetsing appartement 04, datum 3 december 2014;
- bouwbesluit toetsing appartement 05, datum 3 december 2014;
- bouwbesluit toetsing appartement 06, datum 3 december 2014;
- notitie bouwaanvraag, datum 11 december 2014;
- welstandsadvies van 20 januari 2015;
- ruimtelijke onderbouwing, datum 12 februari 2015.

Inwerkingtreding

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

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 € 21.125,00 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:

- Bouwactiviteit	€	16.625,00
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	€	4.500,00

Totaal: € 21.125,00

De bouwkosten zijn vastgesteld op € 665.000,00.

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.

Een afschrift van deze beschikking is verzonden aan uw gemachtigde:

_____ + _____

t.a.v. _____

Postbus 55

8352 ZH VOLLENHOVE

Aanvraag

Op 12 december 2014 heb ik een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen als bedoeld in de Wabo. Het betreft een verzoek van:

Romond Bouwgroep B.V.
Industrieweg 7
8325 DA VOLLENHOVE

Project

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd wordt uitgevoerd op de locatie Haven te Vollenhove en is als volgt te omschrijven: het bouwen van een appartementencomplex van 6 appartementen.

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 zijn besluit van 7 december 2010 heeft de gemeenteraad van Steenwijkerland op grond van artikel 6.5. lid 3 van het Besluit omgevingsrecht besloten dat in alle gevallen waarbij met een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a punt 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van een bestemmingsplan en waarbij het college bevoegd gezag is, geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. Uw aanvraag voldoet aan deze voorwaarden en er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag heb ik deze aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Ik ben van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede inhoudelijke beoordeling van de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk verklaard en verder in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Op 10 maart 2015 is het ontwerpbesluit bekendgemaakt in de Staatscourant en de Steenwijkerland Expres. Van 18 maart 2015 tot en met 28 april 2015 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Beoordeling aanvraag

Hieronder zijn de inhoudelijke overwegingen van dit besluit weergegeven. Op basis van deze overwegingen is de aanvraag omgevingsvergunning beoordeeld en op grond hiervan is het besluit ook tot stand gekomen.

De volgende onderdelen van de aanvraag omgevingsvergunning zijn inhoudelijk beoordeeld.

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

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.

Wij zijn van mening dat de aanvraag aannemelijk maakt dat voldaan wordt aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de gemeentelijke Bouwverordening.

Bodemonderzoek

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

Toetsing bestemmingsplan/(beheersverordening/exploitatieplan)

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldend bestemmingsplan “Vollenhove en Blokzijl”.

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften c.q. regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De aanvraag is daarom tevens aangemerkt als een aanvraag om planologisch strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c van de Wabo en de omgevingsvergunning hiervoor is verleend.

Toetsing welstandsnota

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De aanvraag is op 20 januari 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).

Op grond van artikel 2.1, eerste lid onderdeel c van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, punt 3 van de Wabo slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldend bestemmingsplan "Vollenhove en Blokzijl". De gronden zijn voorzien van de enkelbestemming 'Wonen-Beschermd stadsgezicht', artikel 31; alsmede de dubbelbestemmingen 'Waterstaat-Waterkering', artikel 60; 'Waarde-Vollenhove beschermd stadsgezicht' artikel 53; en 'Waarde Archeologie-1', artikel 37.

Het perceel ligt binnen de contouren van het beschermd stadsgezicht van Vollenhove.

Doeleindenomschrijving

Bestemming 'Wonen-Beschermd stadsgezicht', artikel 31

De voor 'Wonen-Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a) wonen, en b) wonen in gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', met daaraan ondergeschikt onder andere: 4) tuinen, 5) parkeervoorzieningen op eigen terrein en 6) groenvoorzieningen (...).

Het perceel heeft de aanduiding 'gestapeld'.

De aanvraag is in strijd met de onderstaande artikelen van het bestemmingsplan:

- art. 31.2.1. onder a.: gebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd. *Ter plaatse van het trappenhuis wordt een gedeelte van 1,5 x 5,2 m buiten het bouwvlak gebouwd.*
- art. 31.2.2. onder c.: per bouwvlak is ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', het aangeduide aantal wooneenheden toegestaan. *Het perceel heeft de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden 4'. Het plan ziet op het realiseren van 6 wooneenheden.*
- art. 31.2.2. onder d.: de gevels worden in de aangegeven bouwgrenzen gebouwd. *De voorgevel heeft een verspringende vorm, met een terugloop van ca. 80 cm.*
- art. 31.2.2. onder e.: woningen worden afgedekt met een kap van minimaal 45 graden en maximaal 65 graden. *Het pand wordt afgedekt met een zadeldak met een helling van 50 graden, en een afgeknot schilddak met een helling van 70 graden.*
- art. 31.2.2. onder f.: de goothoogte bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' de aangeduide maximale hoogte. *Ter plaatse 6 meter. Onderhavig plan ziet op een gebouw met een goothoogte van 7 meter.*
- art. 31.2.2. onder g.: de bouwhoogte bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale hoogte. *Ter plaatse 8,5 meter. Onderhavig plan ziet op bouwhoogtes van 9,8 meter; en 10,2 meter ter hoogte van het trappenhuis.*

Aanvrager heeft op 12 februari 2015 een ruimtelijke onderbouwing ingediend. 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.

Beleid:

In de Visie op Wonen en Leefbaarheid is het voor dit plan relevante beleid beschreven. De gemeente Steenwijkerland streeft ernaar om minimaal 50% van de nieuwbouw op inbreidingslocaties te realiseren. Met dit beleid wordt het beslag op de open ruimte verminderd, maar vooral wordt hierdoor de kwaliteit van het bebouwde gebied vergroot.

Die verbetering van de woonomgeving raakt direct de leefbaarheid/vitaliteit van een kern. Het accent in de nieuwbouw ligt hierbij op (jonge) gezinnen en senioren. Hierbij is de bouw van goedkope koopwoningen gewenst. Geconcludeerd kan worden dat het plan hieraan voldoet.

Ruimtelijke onderbouwing:

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke ordening waarin wordt ingegaan op het relevant beleid, de invloed op de omgeving en de diverse relevante milieuaspecten. Er zijn geen bezwaren tegen de realisatie van de woningen. Omdat hiermee een voormalige bedrijfslocatie in de kern wordt vervangen door woningbouw, er behoefte is aan appartementen in Vollenhove en deze functie geen beperkingen oplevert voor omliggende functies, is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en kan medewerking worden verleend.

Gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen:

In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat deze functie geen beperkingen oplevert voor omliggende functies.

Evidente privaatrechtelijke belemmeringen:

Er is geen sprake van privaatrechtelijke belemmeringen.

Uitvoerbaarheid:

Maatschappelijk gezien wordt het nieuwe plan uitvoerbaar geacht omdat er vraag is naar appartementen in het centrum van Vollenhove. Daarnaast zal het plan voor een ieder ter inzage gelegd worden. Men heeft dan de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken.

Economisch gezien wordt het plan ook uitvoerbaar geacht. Dit project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de aanvrager. Door de uitbreiding van vier naar zes appartementen wordt het totale plan economisch haalbaar gemaakt. In de ruimtelijke onderbouwing is voldoende aangetoond dat het plan financieel haalbaar is.

Belangenafweging:

Enkele jaren geleden is vergunning verleend voor een appartementengebouw voor 4 appartementen. Dit plan voorziet in een kleine uitbreiding van dat gebouw aan de achterzijde waardoor er 2 extra appartementen gerealiseerd kunnen worden. Ten opzichte van het plan voor 4 appartementen is er echter geen sprake van extra hinder (schaduw, lichtinval e.d.) voor omwonenden.

Conclusie:

Het vorenstaande in ogenschouw nemende, wordt voorgesteld medewerking te verlenen aan de plannen. Hiermee wordt voorzien in een nieuwe invulling van een voormalige bedrijfslocatie waarbij voorzien wordt in een vraag naar appartementen in Vollenhove. Daarnaast levert het plan geen beperkingen op voor omliggende functies en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke onderbouwing Vollenhove, appartementen Haven van 1 mei 2015 is bij dit besluit gevoegd en maakt ook deel uit van dit besluit.

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

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt verleend.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden.

1. **Nog aan te leveren stukken, uiterlijk 3 weken (21 kalenderdagen) voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden (via OLO, als alternatief via ):**

- Volledige gewichtsberekening;
- Stabiliteitsberekening;
- Herzien palenplan; voorzien van:
 - o De maatvoering en de noordpijl;
 - o De aanduiding van het paaltype;
 - o Het inheinniveau en het bouwpeil in meters t.o.v. NAP;
 - o Paalbelastingen (rekenwaarden);
 - o Detail af te hakken paalkop (steklengten);
 - o De plaats van de sondeerpunten;
 - o De palenstaat (met vermelding van paallengte en afmetingen);
- Paalwapening;
- Sonische doormeetgegevens van de fundatiepalen;
- Beoordeling paalafwijkingen;
- Tekening en berekening van de fundatie, het balkenrooster inclusief wapening;
- Tekening en berekening van de begane grondvloer (leverancier);
- Tekening en berekening van de 1^e verdiepingvloer (leverancier);
- Tekening en berekening van de 2^e verdiepingvloer (leverancier);
- Tekening en berekening van in het werk gestorte wanden/kolommen indien van toepassing;
- Tekening en berekening van lateien;
- Tekening en berekening van prefab betonplaten, indien van toepassing;
- Ankerplan;
- Tekening en berekening van de staalconstructie inclusief detailberekeningen aansluitdetails;
- Tekening en berekening van de kapconstructie;

Aanvullende voorwaarden voor constructiegegevens

In Bouwbesluit 2012 worden in hoofdstuk 2 de normen voor constructieve veiligheid aangestuurd.

Deze normen zijn de NEN-EN's, de zgn. Eurocodes.

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

Aanvullende voorwaarden voor melding van werkzaamheden

Conform Bouwbesluit 2012 dienen in de voorwaarden bij de omgevingsvergunning de volgende meldmomenten bij de gemeente Steenwijkerland via  opgenomen te worden voor de volgende werkzaamheden:

- het schroeven heien van een 1^e paal (heibespreking)
- het storten van (constructief) beton
- het aan het oog onttrekken van staalconstructies
- het aan het oog onttrekken van brandwerende voorzieningen

2. De volgende momenten dienen te worden gemeld bij de gemeente:
 - a. de start van de werkzaamheden;
 - b. het gereedkomen van de werkzaamheden.

Dit kunt u doen door een mail te sturen naar [REDACTED].

3. Er dienen 2 extra parkeerplaatsen te worden aangelegd. Deze parkeerplaatsen dienen aansluitend aan de noordzijde van het parkeervlak van de parkeerplaats aan de haven te Vollenhove te worden gerealiseerd. Dit dient te worden gerealiseerd voordat het pand in gebruik wordt genomen. Voor de aanleg van de parkeerplaatsen is een vergunning nodig 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".

Afscheiding van het bouwterrein

1. Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te verwachten is.
2. De in het eerste lid bedoelde afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd.

N.B.

In verband met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de ondergrond verzoek ik u, voor met de grondwerkzaamheden wordt begonnen, contact op te nemen met Archeologische Werkgroep Brederwiede, [REDACTED], tel. [REDACTED] of met de regioarcheoloog:

[REDACTED], Het Oversticht, Postbus 531, 8000 AM Zwolle, telefoonnummer [REDACTED]
[REDACTED], e-mail [REDACTED]