Contactpersoon : [redacted]
Telefoonnummer : 14 0516
Ons kenmerk : PRV-2021-2291

[redacted]

Onderwerp: Principeverzoek bouwen bijgebouw buiten bouwvlak aan de Bercoperweg 18 in Makkinga

Oosterwolde, 25 augustus 2021

Beste [redacted],

Op 28 april 2021 heeft u een principeverzoek ingediend waarmee u het college verzoekt mee te werken aan een afwijking, wijziging of herziening van de regels ruimtelijke ordening voor het bouwen van een bijgebouw buiten het bouwvlak. Het betreffende perceel is aan de Bercoperweg 18 in Makkinga, kadastraal bekend als gemeente Makkinga, sectie G, nummer 371. Het perceel valt onder de beheersverordening 'Overige dorpen 2014'. Op grond van de beheersverordening 'Overige dorpen 2014' is het niet mogelijk om een bijgebouw buiten het bouwvlak te bouwen.

Collegebesluit
Op 24 augustus 2021 heeft het college besloten om in principe, voor de duur van twee jaar, medewerking te verlenen aan het afwijken of herzien van de beheersverordening 'Overige dorpen 2014' voor het bouwen van een bijgebouw buiten het bouwvlak. Het betreft het perceel aan de Bercoperweg 18 in Makkinga, kadastraal bekend als gemeente Makkinga, sectie G, nummer 371.

Zij hebben overwogen dat:

Het initiatief kan bijdragen aan de ambitie van het college
In het raads- en uitvoeringsprogramma zijn de volgende ambities voor woningbouw opgenomen:

- *We blijven inzetten op inbreiding vóór uitbreiding. We kiezen daarbij voor het behoud van ruimtelijke kwaliteit.*
- *We willen aandacht voor sociale woningbouw zoals benoemd in de Woonvisie.*

Het voorliggende initiatief is om een woning toe te voegen, met een bijgebouw. De woning is gelegen in een binnenstedelijke locatie, maar het bijgebouw is deels daarbuiten gelegen. Het betreft een inbreidingslocatie waarmee de ruimtelijke kwaliteit zal worden behouden. Het initiatief past daarmee binnen de ambitie van het college.

De positionering van het bijgebouw in de lengterichting is stedenbouwkundig gezien wenselijk.
Vergunningsvrij zou er een bijgebouw kunnen worden gerealiseerd binnen de bestemming 'woningbouwlocatie 1'. Echter het bijgebouw en de woning komen dan niet mooi uit op de kavel. Door het bijgebouw (iets) meer naar achteren te plaatsen, komt de woning meer centraal op de kavel te staan en ook de ligging van de berging komt dan beter tot uiting.

Het initiatief kan ruimtelijk aanvaardbaar zijn
Het perceel waarop de woning is gesitueerd valt op grond van de Verordening Romte Fryslân 2014 binnen de begrenzing van 'bestaand stedelijk gebied'. Het bijgebouw valt deels buiten het bestaand stedelijk gebied. Ruimtelijk gezien is het perceel minder diep dan de percelen aan de oostzijde. Uitbreiding van het perceel zal geen belemmering vormen wanneer het bouwvlak van de woning aan de achterzijde evenwijdig loopt aan de

woning op het perceel Bercoperweg 16. Daarnaast is het stedenbouwkundig gewenst om de woning, t.o.v. het voorgaande ontwerp, meer naar achteren te plaatsen en het bijgebouw daarachter in de lengterichting te plaatsen. Overigens zijn er op deze locatie geen specifieke provinciale aandachtspunten. De locatie ligt niet in of nabij weidevogelkansgebied of NNN. Overigens is er geen archeologisch onderzoek nodig. Om bovenstaande redenen, kan het plan daarmee voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Procedure en kosten
Het afwijken van de bestemming kan in uw geval met een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Dit is een vergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° van de Wabo. De omgevingsvergunning kunt u aanvragen via www.omgevingsloket.nl. Op de aanvraag is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing.

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning dient u een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. Het is aan u om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen. Wij raden u aan hiervoor een gespecialiseerd bureau in de hand te nemen. De kosten voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing en de benodigde onderzoeken zijn voor uw rekening.

Op het moment dat u een omgevingsvergunning aanvraag, bent u leges verschuldigd. Op basis van de tarieventabel, die hoort bij de Legesverordening 2021, is het bedrag voor het in behandeling nemen van de betreffende aanvraag omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3º, van de Wabo € 2300,00. Hier bovenop komen nog eventuele bouwleges. Indien u binnen twee jaar na de principe-uitspraak een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij ons indient, wordt het bedrag van de leges voor het principeverzoek in mindering gebracht op de leges voor de aanvraag.

Wij stellen voor om de direct omwonenden bij het project te betrekken voordat de vergunning wordt aangevraagd. Hierdoor kunnen eventuele bezwaren worden voorkomen.

Planschade
Het afwijken van de beheersverordening kan schade veroorzaken. De waarde van het onroerend goed op de gronden waarvoor afgeweken is, kan minder waard worden, maar ook omwonenden en andere belanghebbenden kunnen schade (denken te) ondervinden van de afwijking. Het kan zijn dat de gemeente een belanghebbende die schade lijdt een tegemoetkoming in die schade moet toekennen. Omdat de gemeente in dit geval niet de initiatiefnemer van de afwijking is, dient u (of een eventuele andere initiatiefnemer) een verhaalscontract planschade te ondertekenen. Met dit contract verklaart u dat u mogelijke planschade voor uw rekening neemt.

Juridische gevolgen
De principe-uitspraak van 24 augustus 2021 is geen besluit in de zin van artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht. Het besluit heeft daarom bestuursrechtelijk geen rechtsgevolg en is niet voor bezwaar en beroep ontvankelijk.

De principemedewerking is voor de duur van twee jaar. Dit betekent dat binnen twee jaar na het collegebesluit van 24 augustus een formele, compleet ingediende aanvraag omgevingsvergunning bij ons moet zijn aangevraagd. Als u binnen die termijn geen gebruik maakt van de uitspraak, kunt u om een nieuwe uitspraak vragen. U betaalt dan opnieuw leges. Houdt er dan rekening mee dat het college (door tussentijds gewijzigd beleid) een andere uitspraak kan doen.

Vragen?
Voor eventuele vragen kunt u zich wenden tot Lotte Berends, afdeling Mens & Omgeving. Zij is te bereiken via het algemene telefoonnummer 14 0516 of per mail via l.berends@ooststellingwerf.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders

Drs. W. Mutter,
gemeentesecretaris

Mr. S.E. Korthuis,
burgemeester