gemeente
Weststellingwerf

Gemeentehuis
Griffioenpark 1, Wolvega
Postadres
Postbus 60, 8470 AB Wolvega
Telefoon
14 0561
Fax
(0561) 61 36 06
Internet
www.weststellingwerf.nl
E-mail
info@weststellingwerf.nl

Mevrouw E.J. de Ruiter
Stelweg 6
8477 AD OLDEHOLTWOLDE

Wolvega, 9 mei 2023

Referentienummer: OV-2022-6300

Behandeld door: J. Klomp

Onderwerp: ontwerpbesluit over het bouwen van een woning ter vervanging van een bestaand woonhuis

Geachte mevrouw De Ruiter,

Op 23 december 2022 hebben wij een aanvraag ontvangen voor het bouwen van een woning ter vervanging van een bestaand woonhuis. Deze aanvraag gaat over de locatie Stelweg 6 te Oldeholtwolde. Ons ontwerpbesluit krijgt u in deze brief.

Ontwerpbesluit
Wij zijn van plan om de omgevingsvergunning te verlenen. Het gaat om de volgende activiteiten:
1. Het bouwen van een bouwwerk.
2. Handelen in strijd met de ruimtelijke regels.

Waarom zijn wij van plan om de omgevingsvergunning te verlenen?
Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de regelgeving. Uw aanvraag voldoet aan de regelgeving. In de bijlage(n) vindt u de onderbouwing.

Voorschriften
Wij zijn van plan de omgevingsvergunning te verlenen met voorschriften. Daarnaast gelden nog andere wettelijke eisen. Hieraan moet u zich houden. Het is daarom belangrijk dat u ze goed leest, ze staan in de bijlage. De bijlagen maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Procedure
De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing op uw aanvraag. Dit houdt in dat we eerst een ontwerpbesluit publiceren. Over dit ontwerpbesluit kan iedereen een mening (zienswijze) geven. Als er een zienswijze wordt ingediend, onderzoeken wij of er reden is een ander besluit te nemen dan het ontwerpbesluit. U krijgt altijd schriftelijk bericht van het definitieve besluit, waarbij we ook de mogelijkheden van beroep vermelden.

Bent u het niet eens met ons ontwerpbesluit?
Als u het niet eens bent met dit ontwerpbesluit, dan kunt u uw mening (zienswijze) geven. In de bijlage leest u hoe u dat kunt doen onder het kopje ‘Zienswijze’.

Publicatie
Wij publiceren het ontwerpbesluit op www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt en als service in de Stellingwerf en de Stellingwerf huis aan huis. Wij leggen het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan een belanghebbende een zienswijze geven over het besluit. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage onder het kopje ‘Zienswijze’.

Wat kost deze vergunning
In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor de omgevingsvergunning leges moet betalen. U moet € 27.339,92 betalen. U ontvangt de nota nadat wij het definitieve besluit hebben genomen.

Andere regels en bepalingen
Dat wij van plan zijn om de omgevingsvergunning te verlenen betekent niet dat allerlei andere regels niet meer gelden. U moet zich tijdens én na de uitvoering van deze vergunning nog steeds houden aan alle geldende regels. Hierbij moet u niet alleen denken aan de regels van de overheid, maar bijvoorbeeld ook aan bepalingen in een huurcontract of koopcontract, maar ook het grondeigendom en de eigendommen van buren.

Heeft u vragen?
Als u nog vragen heeft kunt u contact met ons opnemen. Via telefoonnummer 14 0561 of per e-mail via info@weststellingwerf.nl. Bellen kan maandag t/m donderdag van 8.30 tot 16.30 uur en vrijdag van 8.30 tot 13.00 uur. Wilt u hierbij het zaaknummer OV-2022-6300 vermelden?

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Gemeente Weststellingwerf.



Wiebe Jan Dijk

Teamleider Vergunningen

De volgende bijlagen maken deel uit van dit ontwerpbesluit:
- Documenten bij het ontwerpbesluit
- Begrippen
- Inhoudelijke beoordeling
- Legesbedragen
- Voorschriften
- Aandachtspunten
- Zienswijze

BIJLAGEN bij ontwerpbesluit OV-2022-6300

Documenten bij het ontwerpbesluit

De onderstaande documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit. Wij wijzen u erop dat het formaat en de schaal van tekeningen op papier kunnen afwijken. De digitale versie van de tekening is leidend.

- 01. Publiceerbare aanvraag. Identificatienummer 615095830
- 02a. Situatietekening bestaande situatie - B-01b_bestaande_situatie_pdf. Identificatienummer 615095760
- 02b. Situatietekening gewijzigde situatie - B-02b_gewijzigde_situatie_pdf. Identificatienummer 615095767
- 03. Gevelaanzichten en doorsneden - B-03b_gevels_woonhuis_pdf. Identificatienummer 615095774
- 04. Plattegronden - B-04b_plattegronden_woonhuis_pdf. Identificatienummer 615095781
- 05. Situatietekening, gevelaanzichten, doorsnede en plattegrond stal - B-05b_stal_pdf. Identificatienummer 615095788
- 06. Doorsnede en details - B-06b_principdedoorsneden_A_en_C_pdf. Identificatienummer 615095795
- 07a. Ventilatie- en daglichtberekeningen - _Vent_Dagl_Woning_Stelweg_2022-12-22_pdf. Identificatienummer 615095746
- 07b. RC-waarde platdak - Rc_plat_dak_-_docu_pdf. Identificatienummer 615095704
- 07c. RC-waarde schuindak - Rc_schuine_dak_-_docu_pdf. Identificatienummer 615095725
- 07d. RC-waarde spouwmuur - Rc_waarde_spouwmuur_pdf. Identificatienummer 615095711
- 07e. RC-waarde zijwand dakkapel - Rc_waarde_zijwand_dakkapel_pdf. Identificatienummer 615095718
- 08a. BENG en energielabel - BB_Woning_Oldeholtwolde_-_2022-12-22_pdf. Identificatienummer 615095732
- 08b. MPG - 57_not_MPG_Woning_Stelweg_2022-12-22_pdf. Identificatienummer 615095739
- 09a. Collegebesluit - college_2_26-10-2022_pdf. Identificatienummer 615095676
- 09b. Mailwisseling collegebesluit - college_1_26-10-2022_pdf. Identificatienummer 615095667
- 10. Ruimtelijke onderbouwing - ROB_Woonhuis_Stelweg_6_Oldeholtwolde_pdf. Identificatienummer 615095653
- 11. Quickscan Wnb - 20220630_Quickscan_V1_pdf WNB. Identificatienummer 615095690
- 12. Geotechnisch bodemonderzoek - 61222251_IJB_Geotechniek_pdf sondering. Identificatienummer 615095697
- 13. Onderzoek externe veiligheid - Rap224985_v3_pdf Risicoanalyse. Identificatienummer 615095660
- 14. Constructieve uitgangspunten - 2022042_C-01_Constructiebrief_221221_pdf. Identificatienummer 615095753
- 15. Milieuhygiënisch bodemonderzoek - te_Oldeholtwolde_2022_036_rapport_01_pdf bodem. Identificatienummer 615095683
- 16a. Impressie - B-07b_impressie_pdf. Identificatienummer 615095802
- 16b. Impressie - B-08b_impressie_pdf. Identificatienummer 615095809
- 16c. Impressie - B-09b_impressie_pdf. Identificatienummer 615095816

Begrippen

APV:	Algemene plaatselijke verordening
Awb:	Algemene wet bestuursrecht
Bor:	Besluit omgevingsrecht
Mor:	Regeling omgevingsrecht
OLO:	Omgevingsloket online (website waar u de aanvraag heeft ingediend)
Wabo:	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Inhoudelijke beoordeling

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing op het ontwerpbesluit (artikel 3.10 Wabo). Op basis van de onderstaande overwegingen zijn wij van plan de omgevingsvergunning te verlenen:

1. Het bouwen van een bouwwerk

De aanvraag voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo) hebben wij getoetst aan:

- het bestemmingsplan (artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo);
- de Welstandsnota (artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo);
- het Bouwbesluit (artikel 2.10 lid 1 onder a Wabo);
- de Bouwverordening (artikel 2.10 lid 1 onder b Wabo).

Motivering om de gevraagde vergunning te verlenen:

Bestemming

Het project wordt uitgevoerd op gronden gelegen in het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied 2014”. De enkelbestemming “Wonen”, de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” en de gebiedsaanduiding “Veiligheidszone – leiding” zijn van toepassing op de projectlocatie. Op dit moment staat er reeds een woning, de nieuw te bouwen woning komt op dezelfde afstand van de veiligheidszone te staan als de bestaande woning. Artikel 35, lid 6, onderdeel 2 van het bestemmingsplan geeft aan dat geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd binnen de aanduiding “Veiligheidszone – leiding”. Een woning is een kwetsbaar object, waardoor strijdigheid optreedt met voornoemd artikel. Wij kunnen afwijken van het bestemmingsplan. Onder het kopje "Bouwen in strijd met bestemmingsplan” staat waarom wij in dit geval afwijken van het bestemmingsplan.

Welstandsnota

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem heeft uw plan getoetst aan de bepalingen van de welstandsnota. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit 2012

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de regels van het Bouwbesluit 2012. U moet wel voldoen aan de voorschriften genoemd in het kopje “Voorschriften”.

Bouwverordening

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de regels van de bouwverordening. U moet wel voldoen aan de voorschriften genoemd in het kopje “Voorschriften”.

2. Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo kunnen afwijken van het bestemmingsplan als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Daarbij hebben wij een ruime beleidsvrijheid om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Bij de afweging mag het recht niet onjuist worden toegepast en moeten wij alle (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze afwegen Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De belangrijkste conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing is dat het project in overeenstemming is met de relevante beleidsuitgangspunten, op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau. Het project past in het rijksbeleid en provinciaal beleid zoals verwoord in het Streekplan Fryslân en de Verordening Romte Fryslân.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid is de veiligheidsregio Fryslân om advies gevraagd. De veiligheidsregio geeft aan dat om het perceel een hogedruk aardgastransportleiding is gelegen met een diameter van 11 inch en een maximale werkdruk 89 bar. Hiermee is de plaatsgebonden risicocontour 10-6 bijna volledig gelegen over het plangebied. De 100%-letaliteitscontour is gelegen op een afstand van 80 meter op basis van het scenario fakkelbrand bij buisleiding en de 1%-letaliteitscontour (invloedsgebied) op een afstand van 165 meter. Wanneer er zich een fakkelbrand voordoet, komen alle aanwezige personen binnen de 100%-letaliteitscontour te overlijden aan de gevolgen van hittestraling. Vanaf deze grens tot op de 1%-letaliteitscontour zal dit nog 1% van de aanwezige personen zijn. Wanneer er zich een (dreigende) fakkelbrand voordoet, zijn alle aanwezige personen op zichzelf aangewezen om van de bron af te vluchten.

De veiligheidsregio vind het belangrijk dat de bewoners op de hoogte zijn van scenario en het handelingsperspectief: vluchten van de bron af. Daarnaast vind de veiligheidsregio het belangrijk om gezien de ligging van het perceel, functies als wonen met zorg uit te sluiten voor deze locatie. Op basis van artikel 11 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen dient voor beperkt kwetsbare objecten, de plaatsgebonden risicocontour 10-6 als richtwaarde aangehouden te worden. In de ruimtelijke onderbouwing staat beschreven welke motivatie er gebruikt wordt. Daarnaast dient er op basis van artikel 12 van het Bevb een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden, maar aangezien de situatie qua aantallen personen niet veranderd zal het groepsrisico ook niet veranderen.

De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit toegevoegd en maakt deel uit van dit besluit. Op pagina 16 van de ruimtelijke onderbouwing staat aangegeven dat de opkomsttijd van de brandweer 10 minuten bedraagt, hier dient 14 minuten gelezen te worden.

Het project veroorzaakt verder geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Instemmen met het project levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingskader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van dit project levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Daarom krijgt u de omgevingsvergunning. U moet wel voldoen aan de voorschriften die in de bijlage staan.

Verklaring van geen bedenkingen
Op grond van artikel 2.27, lid 1 van de Wabo in combinatie met artikel 6.5, lid 1 van het Bor is het college van burgemeester en wethouders verplicht om een aanvraag welke betrekking heeft op de activiteit ‘planologisch strijdig gebruik’ ex artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo en waarvoor een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo wordt verleend, voor te leggen aan de gemeenteraad. De gemeenteraad dient door middel van een verklaring aan te geven of deze wel of geen bedenkingen tegen het project heeft.

Wij hebben de gemeenteraad verzocht om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De raad heeft in haar vergadering van [DATUM RAADSVERGADERING] verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de realisatie van dit project.

Legesbedragen

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor deze omgevingsvergunning leges moet betalen. De verschuldigde leges zijn als volgt opgebouwd:

Artikel	Omschrijving	Bedrag
2.2.5.1	Restitutie vooroverleg/projectplan/principeverzoek	€ -251,53
2.3.1.1	Bouwleges	€ 23.758,45
2.3.3.3	Buitenplanse afwijking bestemmingsplan met bouw	€ 3.833,00
	Totaal	€ 27.339,92

Voorschriften

Aan dit ontwerpbesluit met nummer OV-2022-6300 zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Het bouwen van een bouwwerk

Afvoer van hemelwater
Bij een gescheiden riolering of een riolering voor alleen huishoudelijk afvalwater mag geen regenwater op het vuilwaterriool worden geloosd. Het regenwater moet geloosd worden op een regenwaterriool of op het oppervlaktewater (sloot, vijver, vaart, etc.). Het regenwaterriool moet altijd gescheiden van het huishoudelijk afvalwaterriool worden aangelegd.

Vrijgekomen grond
De eventueel vrijkomende grond moet u de locatie verwerken. Wanneer u de grond niet hergebruikt op de locatie, mag u de grond afvoeren. Dat mag alleen als de grond is voorzien van een kwaliteitsverklaring en naar een andere geschikte locatie wordt afgevoerd.

Afscheiding werkterrein
Tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet het bouwterrein zijn voorzien van een doeltreffende afscheiding.

Externe veiligheid
De gronden en bouwwerken waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft mogen uitsluitend worden gebruikt ingeval er geen woonzorgfuncties plaatsvinden.

Wat moet u aan ons melden?
De uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet plaatsvinden in overleg met de afdeling OWO-VTH. Het is belangrijk dat u contact met ons opneemt over:

- De start van de werkzaamheden.
  De start van de werkzaamheden meldt u, minimaal twee werkdagen voordat u begint.
- De juiste plaats (van de rooilijnen) en peilhoogte.
  Dit wordt door de afdeling OWO-VTH bepaald en/of gecontroleerd. U moet dit, minimaal twee werkdagen voordat u begint, melden. Er wordt pas uitgezet/gecontroleerd als alle nog aan te leveren gegevens zoals genoemd in de voorschriften van deze vergunning door de gemeente zijn goedgekeurd.
- De start van funderings- en betonwerkzaamheden.
  Wij willen de grondverbetering en de wapening van de fundering controleren voordat er beton wordt gestort. Twee werkdagen voor de start van het beton storten meldt u dit.

- Wapeningcontrole - melden vooraf aan beton storten
  Ten minste 2 werkdagen vóór het storten van beton meldt u dit. Met het storten mag pas worden begonnen als de wapening is goedgekeurd.
- Sleuven van de rioleringsinstallatie
  De sleuven van de riolering mag u pas dichten na goedkeuring van de afdeling OWO-VTH. Twee werkdagen voor het dichtgooien meldt u dit.
- De afronding van de werkzaamheden.
  Wanneer de bouwwerkzaamheden zijn afgerond en voordat het bouwwerk of de inrichting in gebruik wordt genomen, meldt u dit.

U moet binnen 26 weken na het verlenen van deze vergunning starten met de werkzaamheden. Indien u later begint moet u dit melden. Wij kunnen de aanvraag intrekken als u niet binnen 26 weken bent gestart of als de werkzaamheden langer dan 26 weken zijn of worden gestaakt.

De bovenstaande meldingen kunt u digitaal doen via de formulieren op https://www.weststellingwerf.nl/bouwwerk-gereedmelding of door te mailen naar handhaving@owo-gemeenten.nl. Wilt u hierbij het zaaknummer OV-2022-6300 vermelden?

Aandachtspunten

Bij dit ontwerpbesluit met nummer OV-2022-6300 dient u aandacht te schenken aan de volgende punten:

Brandveiligheid
Vanuit het oogpunt van brandveiligheid dient u aandacht te schenken aan het volgende:

- Alle toegepaste constructieonderdelen welke grenzen aan de binnenlucht, dienen te voldoen aan brandklasse D en rookklasse s2, volgens de NEN-EN 13501-1 (artikel 2.67 Bouwbesluit 2012) . Bovenzijdevloer, trap of hellingbaan dient minimaal te voldoen aan brandklasse Dfl en aan rookklasse s1fl, volgens de NEN-EN 13501-1 (artikel 2.69 Bouwbesluit 2012).
- Voor zover daarin niet reeds voldoende door de aanwezigheid van brandslanghaspels is voorzien, is een gebouw voorzien van voldoende draagbare of verrijdbare blustoestellen om een beginnende brand zo snel mogelijk door in het gebouw aanwezig personen te laten bestrijden. In de stal dient nog een draagbare blusmiddelen te worden opgehangen.

Zienswijze

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo (planologisch strijdig gebruik).

De ontwerpbeschikking, waarin wij kenbaar hebben gemaakt voornemens te zijn om de gevraagde vergunning te verlenen, wordt officieel gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad op de site www.officielebekendmakingen.nl en als service in Stellingwerf en de Stellingwerf huis aan huis. De ontwerpbeschikking ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen indienen.