gemeente ooststellingwerf

Behandeld door: [redacted]

Telefoonnummer: [redacted]
Ons kenmerk: Z2023-00004273

[redacted]

Onderwerp: ontwerpbesluit over het bouwen van twee woningen

Oosterwolde, 12 december 2023

[redacted]

Op 31 juli 2023 hebben wij een aanvraag ontvangen voor het bouwen van twee woningen. Deze aanvraag gaat over de locatie 't West 24, 8435VM Donkerbroek. 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 en beroepmogelijkheden.

Publicatie

Wij publiceren het ontwerpbesluit op www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt en als service in de Nieuwe Ooststellingwerver en de Nieuwe Ooststellingwerver 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 en beroepmogelijkheden.

Wat kost deze vergunning
In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor de omgevingsvergunning leges moet betalen. U moet €12.022,30 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 0516 of per e-mail via gemeente@ooststellingwerf.nl. Bellen kan maandag t/m donderdag van 8.30 tot 16.30 uur en vrijdag van 8.30 tot 12.30 uur. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00004273 vermelden?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Gemeente Ooststellingwerf.



Teamleider Vergunningen

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

BIJLAGEN bij ontwerpbesluit Z2023-00004273

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.

- B_6f__Gebinten-dakpannen_pdf. Identificatienummer D2023-00029186
- B_13__Notitie_Brandveiligheid_pdf. Identificatienummer D2023-00029191
- B_nisch_rappport_huidige_woonboerderij_pdf. Identificatienummer D2023-00029195
- B_11__Watertoets_pdf. Identificatienummer D2023-00029197
- B_6b__Constructieoverzichten_pdf. Identificatienummer D2023-00029198
- B_4__Landschapsinpassingsplan_pdf. Identificatienummer D2023-00029184
- B_6e__Constructieoverzichten-dakpannen_pdf. Identificatienummer D2023-00029194
- B_bouwbesluitberekeningen_dakpan_gedekt_pdf. Identificatienummer D2023-00029200
- B___Bouwbesluitberekeningen_rietgedekt_pdf. Identificatienummer D2023-00029209
- B_6g__Situatie_pdf. Identificatienummer D2023-00029192
- B_oestisch_onderzoek_wegverkeerslawaai_pdf. Identificatienummer D2023-00029187
- B_8__Bodemonderzoek_pdf. Identificatienummer D2023-00029202
- B_6j__ontwerpnota_constructie_pdf. Identificatienummer D2023-00029205
- B_9__Ecologische_beoordeling_pdf. Identificatienummer D2023-00029207
- B_1__Ecologische_Leven_pdf. Identificatienummer D2023-00029208
- B_Aanvraagdocument publiceerbaar. Identificatienummer D2023-00029201
- B_6a__Gevels_pdf. Identificatienummer D2023-00029190
- B_14__Archeologisch_onderzoek_pdf. Identificatienummer D2023-00029193
- B_10__Handreiking-woningbouw-en-Aerius_pdf. Identificatienummer D2023-00029206
- B_6c__Gebinten_pdf. Identificatienummer D2023-00029203
- B_6d__Gevels_-_dakpannen_pdf. Identificatienummer D2023-00029196
- B_230928 RUIMTELIJKE onderbouwing aangepast versie september 2023 Identificatienummer D2023-00037481
- Verklaring van geen bedenkingen

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 / de beheersverordening (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
De activiteit is strijdig met artikel 4 van het bestemmingsplan “Partiele herziening Buitengebied – Kerkstraat 61” *(Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw akkerbouwbedrijf op de locatie aan de Kerkstraat 61 te Haulerwijk mogelijk. Ter compensatie van de nieuwe bebouwing worden de agrarische gebouwen (exclusief de bedrijfswoning) op de locatie aan ‘t West 24 te Donkerbroek gesloopt)*, omdat uw plan zoals ingediend niet voldoet aan de gestelde regels, omdat binnen deze bestemming slechts één woning is toegestaan. Uw plan omvat twee woningen, dat is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan. 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.

Landschappelijke inpassing
Voor het perceel is een landschappelijke inpassing opgesteld met daarin een onderbouwing, analyse (versie landschappelijke inpassing_pdf Identificatienummer D2023-00029184) waarin de situering en inpassing van twee nieuw te bouwen woningen op een goede wijze landschappelijk worden ingepast.

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
De aanvraag omgevingsvergunning ziet op de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”, zoals genoemd in artikel 2.1, lid 1 onder c, Wabo. Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.12, lid 1 Wabo en het bestemmingsplan “Partiele herziening Buitengebied – Kerkstraat 61”

De aanvraag is in strijd met de regels van het geldende bestemmingplan;
Artikel 4.2 bouwregels

a. Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel;
   -alle bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
b. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. het aantal woningen bedraagt niet meer dan één per bouwvlak.

Uw aanvraag voldoet niet aan de bestemming "Wonen" (artikel 4.2 lid b onder 1 van het bestemmingsplan) omdat binnen deze bestemming slechts één woning is toegestaan. Uw plan omvat twee woningen.
Wij 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.
Op grond van artikel 2.12, lid 2 van de Wabo wordt de omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo) slechts geweigerd indien de activiteit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de vergunningverlening met toepassing van de in artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wabo genoemde mogelijkheden niet mogelijk is.

Wij hebben gekeken of wij een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wabo kunnen en willen verlenen. Artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wabo geeft 3 mogelijkheden om een dergelijke omgevingsvergunning te verlenen, namelijk:
1º met toepassing van de in het bestemmingsplan/beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
2º in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (zogenaamde kruimelgevallen, zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
3º indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (zogenaamde Wabo-projectafwijkingsbesluit).

Ad 3: Activiteit met ruimtelijke onderbouwing (Wabo-projectafwijkingsbesluit):
Het project kan slechts gerealiseerd worden als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo. Voor de betreffende activiteit is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke is opgenomen als bijlage bij dit besluit en een integraal deel uitmaakt van dit besluit.

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek om een omgevingsvergunning voor de activiteit `planologisch strijdig gebruik' 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. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

Conclusie ruimtelijke onderbouwing
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.

Het project veroorzaakt verder geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.
Het project heeft geen negatieve gevolgen voor de flora en fauna.
Geconcludeerd wordt dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor `planologisch strijd gebruik' niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Belangenafweging
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 ruimtelijk gezien aanvaardbaar. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen, die zijn tijdig geïnformeerd door initiatiefnemer over het voornemen, waardoor er participatie heeft plaatsgevonden. Het realiseren van dit project levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat op.

Verklaring van geen bedenkingen
Op grond van artikel 2.27, lid 3 van de Wabo in combinatie met artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn wij 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 3° van de Wabo wordt verleend,

voor te leggen aan de gemeenteraad. De gemeenteraad dient aan te geven of deze wel of geen bedenkingen tegen het project heeft.

Op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Bor kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet vereist is.

De raad van de gemeente Ooststellingwerf heeft in zijn vergadering van 18 december 2012, met toepassing van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), besloten tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Het onderhavige project behoort niet tot een dergelijk aangewezen categorie, zodat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig is. Wij hebben de gemeenteraad verzocht om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De raad heeft in haar vergadering van *d.d. ……* verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de realisatie van dit project.

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, is officieel gepubliceerd in het elektronisch Gemeenteblad op de site www.officielebekendmakingen.nl en als service in Nieuwe Ooststellingwerver en Nieuwe Ooststellingwerver huis aan huis. De ontwerpbeschikking heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. *Gedurende deze periode is wel/geen zienswijze ingediend.*

Gelet op de planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen, is het college van oordeel dat medewerking kan worden verleend aan de omgevingsvergunning voor de activiteit `planologisch strijdig gebruik', zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo.

Uw aanvraag voldoet verder ook op alle punten, daarom krijgt u de omgevingsvergunning. U moet wel voldoen aan de voorschriften die in de bijlage staan.

Legesbedragen

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

Artikel	Omschrijving	Bedrag
2.3.1.1.1a	Omgevingsvergunning bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, onder a, van de Wabo	€ 9.024,85
2.3.1.1.5	Publicatie kosten	€ 32,45
2.3.1.2.1	Welstandadvisering bij Omgevingsvergunning	€ 665,00
2.3.4.4	Buitenplanse afwijking, geen bouwactiviteit	€ 2.300,00
	Totaal	€ 12.022,30

Voorschriften

Aan dit ontwerpbesluit met nummer Z2023-00004273 zijn de volgende voorschriften verbonden:
-Het bouwen van een bouwwerk en Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Monsters van gevelstenen en dakpannen
Drie weken voor aanvang van de bouw moet u de monsters van gevelstenen en dakpannen ter goedkeuring indienen.

Plan van aanpak
Uiterlijk één week voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden moet er bij afdeling OWO-VTH een plan van aanpak worden ingediend. Dit moet volgens de artikelen 8.2 en 8.4 t/m 8.9 van het Bouwbesluit 2012.

Sloopveiligheidsplan
Uiterlijk twee weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden moet u een sloopveiligheidsplan aanleveren.

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.

Afvoer van vuilwater
Wanneer u een aansluiting op de riolering ten behoeve van het huishoudelijk afvalwater nodig heeft, vraagt u deze aan via de gemeentelijke website www.ooststellingwerf.nl met als zoekterm: “rioolaansluiting”.

Aanleggen beplanting – landschappelijke inpassing
In het eerstvolgende plantseizoen na het gereedkomen van het bouwwerk moet beplanting worden aangelegd, zoals op bijgaande landschappelijke inpassing (versie landschappelijke inpassing_pdf Identicatienummer D2023-00029184) is aangegeven. De beplanting moet in goede staat worden gehouden. Niet-gedijende beplanting moet u binnen een jaar vervangen. Als de beplanting niet aanslaat, moet u in overleg met de afdeling OWO-VTH andere beplanting aanplanten.
U moet voor de aanvang van de werkzaamheden een Bomen Effect Analyse inleveren waaruit blijkt dat de te behouden bomen tijdens de werkzaamheden geen schade oplopen.

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.

Hogere grenswaarde geluid
Voor de realisatie van de woningen is een hogere grenswaarde benodigd, conform artikel 110Wgh. Om een acceptabel leefklimaat te waarborgen moet de nieuwe woning voldoen aan een binnen niveau van maximaal 33dBa.

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 per mail doen via handhaving@owo-gemeenten.nl. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00004273 vermelden?

Zienswijze en beroepmogelijkheden

Als u het niet eens bent met ons ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen, dan kunt u van …… tot en met …….. uw mening (zienswijze) geven. U kunt uw zienswijze schriftelijk of mondeling bij ons indienen. Voor uw mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen.

Houdt u er rekening mee dat in principe alleen belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend en belanghebbenden die aantonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet toe in staat zijn geweest, tegen het besluit (het verlenen van de omgevingsvergunning) beroep kunnen instellen.