gemeente ooststellingwerf

Behandeld door: R.J. Brander
Telefoonnummer: 14 0516
Ons kenmerk: Z2024-00005812

De heer J.J. Hoeksma
Vaart Nz 18
8426 AN APPELSCHA

Onderwerp: besluit over wijzigen bestemming ten behoeve van woningbouw (eerste fase)

Oosterwolde, februari 2024

Beste heer Hoeksma,

Op 10 november 2024 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor wijzigen bestemming ten behoeve van woningbouw (eerste fase) op het adres De Compagnonswijk kadastraal K 43 te Appelscha. Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder nummer Z2024-00005812. Ons besluit krijgt u in deze brief.

Besluit
Op februari 2024 hebben wij besloten dat u de aangevraagde omgevingsvergunning krijgt. Wel hebben wij voorschriften verbonden aan uw vergunning. Deze voorschriften hebben wij opgenomen in de bijlage. U moet voldoen aan de voorschriften. Het is verstandig hier goed naar te kijken. De omgevingsvergunning gaat over de volgende activiteit:

- Afwijken van regels in het Omgevingsplan.

Andere toestemmingen
Om uw plannen te kunnen realiseren heeft u mogelijk nog andere vergunningen nodig of u moet nog andere meldingen bij ons of een ander bevoegd gezag doen. Waaronder in ieder geval de omgevingsvergunning voor de bopa 2e fase.

De vergunningen en meldingen hebben elk een eigen doel en afwegingkader. U bent zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle benodigde toestemmingen. Het ontbreken van toestemmingen kan betekenen dat u het project alsnog niet kan uitvoeren of dat u moet stoppen met de werkzaamheden. Wij hebben alleen de activiteit uit uw aanvraag beoordeeld, het kan dus zijn dat u een andere toestemming niet kunt krijgen en uw project niet kan doorgaan. Daarnaast zijn er mogelijk nog andere privaatrechtelijke belangen waar u rekening mee moet houden.

Wanneer mag u de vergunning gebruiken?
U mag de omgevingsvergunning gebruiken vanaf de eerste dag na de verzenddatum.

Het gebruikmaken van de vergunning voordat deze onherroepelijk is, is wel voor eigen rekening en risico. Er kunnen namelijk nog bezwaren worden ingediend die mogelijk leiden tot een ander besluit op de aanvraag. Bezwaarschriften dienen binnen 6 weken na de bekendmaking van de vergunning (aan u) ingediend te zijn. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage. Wordt er geen bezwaar ingediend, dan wordt de vergunning onherroepelijk en blijft deze bestaan.

Publicatie
Wij publiceren de omgevingsvergunning op www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt en als service in de Nieuwe Ooststellingwerver en de Nieuwe Ooststellingwerver huis aan huis. Als u de stukken wilt inzien kunt u contact opnemen met de gemeente.

Wat kost deze vergunning?
In de gemeentelijke legesverordening staat dat u leges moet betalen. U moet € {LegesTotaal} betalen. U ontvangt binnenkort de nota. In de bijlage vindt u de opbouw van deze leges.

Bent u het niet eens met ons besluit?
Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u bezwaar maken. In de bijlage leest u hoe u dat kunt doen. Wij raden u aan voordat u bezwaar maakt, eerst telefonisch contact met ons op te nemen.

Heeft u vragen?
Als u nog vragen heeft kunt u contact met ons opnemen. Via telefoonnummer 14 0516 of per e-mail via vergunningen@owo-gemeenten.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 Z2024-00005812 vermelden?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Gemeente Ooststellingwerf.



W. J. Dijk

Teamleider Vergunningen

De volgende bijlagen maken deel uit van dit besluit:
- Voorschriften
- Inhoudelijke beoordeling (de motivering)
- Documenten die bij het besluit horen
- Legesbedragen
- Bent u het niet eens met ons besluit?
- Begrippen

BIJLAGEN bij omgevingsvergunning Z2024-00005812

Documenten bij het besluit

De onderstaande documenten maken onderdeel uit van dit besluit. Wij wijzen u erop dat het formaat en de schaal van tekeningen op papier kunnen afwijken. De digitale versie van de tekening(en) die bij dit besluit zijn meegestuurd, zijn leidend.

Voorschriften

Aan deze vergunning met nummer Z2024-00005812 zijn de volgende voorschriften verbonden[1]:

1. Afwijken van regels in het Omgevingsplan

Wat moet u aan ons melden?
De uitvoering van de werkzaamheden 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 afronding van de werkzaamheden.
  Wanneer de werkzaamheden zijn afgerond en voordat het bouwwerk of de inrichting in gebruik wordt genomen, meldt u dit.

De meldingen kunt u per mail sturen naar handhaving@owo-gemeenten.nl. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2024-00005812 vermelden?

BAG
De gemeente is verantwoordelijk voor het opnemen van de gegevens in de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen). De BAG bevat gegevens van alle officiële adressen en gebouwen in de gemeente. Zoals bouwjaar, en locatie van het bouwwerk op de kaart (geometrie). Als het bouwwerk gereed is komt een landmeter van de gemeente de nieuwe situatie inmeten. Hiervoor is het nodig dat de landmeter van de gemeente op uw perceel komt. Wij vragen hiervoor uw begrip en medewerking.

Planologisch kader
Bij de uitwerking van de bopa 2de fase moet het plan voldoen aan de in deze omgevingsvergunning gestelde kaders, zoals beschreven op de tekening “Bijlage 14 bouwvlakken (BügelHajema) v3”.

Landschappelijke inpassing

(1) De vergunninghouder is verplicht de beplanting aan te brengen en het perceel in te richten zoals voorgeschreven in het Landschapsplan (Buitenplans, 11 december 2024). Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit dient te worden aangetoond dat aan dit voorschrift wordt voldaan.
(2) De beplanting en perceelinrichting uit het Landschapsplan dient te worden onderhouden en in stand te worden gehouden door vergunninghouder gedurende de volledige gebruiksperiode van de woningen. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, behoudt het bevoegd gezag zich het recht voor om handhavende maatregelen te treffen.
(3) Indien niet wordt voldaan aan (1) dient de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit te worden geweigerd.

[1] *Op grond van artikel 5.34 van de Omgevingswet kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden.*

Ecologie

De vergunninghouder dient ervoor te zorgen dat werkzaamheden ten behoeve van de terreininrichting en woningbouw binnen het perceel bij voorkeur buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) plaatsvinden. Indien werkzaamheden in deze periode plaatsvinden, of als er aanwijzingen zijn van broedindicerend gedrag (zoals zang, nestbouw of andere signalen van territoriumgedrag) buiten deze periode, is de vergunninghouder verplicht om voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck te laten uitvoeren door een ecologisch deskundige. De broedvogelcheck dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Tijdigheid: De controle dient te worden uitgevoerd binnen 48 uur voorafgaand aan de aanvang van de werkzaamheden.
- Documentatie: De resultaten van de broedvogelcheck moeten schriftelijk worden vastgelegd en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de bevoegde autoriteiten.

Indien bij de broedvogelcheck blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn of nesten worden aangetroffen:

- Moeten alle werkzaamheden in de directe omgeving van het nest worden gestaakt tot het broedproces is afgerond.
- Dienen in overleg met de bevoegde autoriteiten maatregelen te worden getroffen om de broedende vogels te beschermen en verstoring te voorkomen.

De werkzaamheden mogen pas starten of hervat worden nadat de genomen maatregelen schriftelijk zijn goedgekeurd door de bevoegde autoriteiten en er geen verstoring van broedvogels meer plaatsvindt.

Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, behoudt het bevoegd gezag zich het recht voor om handhavende maatregelen te treffen.

Verlichting

De vergunninghouder is verplicht om uitsluitend functionele verlichting aan te brengen die noodzakelijk is voor de veiligheid en het gebruik van het terrein. Deze verlichting dient te voldoen aan de volgende specificaties:

1. Hoogte van de lichtbronnen: De lichtarmaturen mogen op een maximale hoogte van 0,7 meter boven het maaiveld worden geplaatst om lichtverspreiding te beperken. De verlichting aan de gevel van de woningen en aan de zonnecarport zijn hiervan uitgezonderd. Deze lichtarmaturen mogen op een maximale hoogte van 2 m boven het maaiveld worden geplaatst.
2. Richting van het licht: Alle verlichting moet naar beneden gericht zijn met een afschermingshoek die voorkomt dat lichtstralen boven de horizontale lijn uitsteken, conform de richtlijnen van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV).
3. Lichtintensiteit en kleurtemperatuur: De lichtsterkte mag niet hoger zijn dan 5 lux op ooghoogte (1,5 meter) bij de perceelgrens. De kleurtemperatuur van de verlichting moet warm wit zijn, met een maximum van 3000 Kelvin, om verstoring van nachtelijke ecosystemen te minimaliseren.
4. Tijdelijke uitschakeling: Verlichting die niet essentieel is voor de veiligheid, moet tussen 23:00 uur en 06:00 uur worden uitgeschakeld om de nachtrust van omwonenden en de lokale fauna te beschermen.
5. Gebruik van bewegingssensoren: Waar mogelijk dienen bewegingssensoren te worden geïnstalleerd zodat verlichting alleen wordt geactiveerd bij aanwezigheid, wat onnodige lichtemissie voorkomt.
6. Monitoring en onderhoud: De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het regelmatig controleren en onderhouden van de verlichting om te garanderen dat deze blijft voldoen aan de gestelde eisen en geen overmatige lichthinder veroorzaakt.

Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, behoudt het bevoegd gezag zich het recht voor om handhavende maatregelen te treffen.

Inhoudelijke beoordeling (motivering)

Planvoornemen
Uw aanvraag ziet op de eerste fase Bopa zoals bedoeld in artikel 12.27a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor een woningbouwplan aan de Compagnonswijk te Appelscha, kadastraal bekend gemeente Makkinga, sectie K, nummer 43. De aanvraag betreft het afwijken van het Omgevingsplan gemeente Ooststellingwerf voor de functieverandering naar ‘wonen’, de beoogde ruimtelijke inrichting en wijze van bouwen (situering, maatvoering en beeldkwaliteit) en het bouwrijp maken.

reguliere voorbereidingsprocedure
De reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing op uw omgevingsvergunning.[2] Op basis van de onderstaande overwegingen krijgt u de omgevingsvergunning:

U heeft met de omwonenden overlegd
Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Als er van dit overleg een verslag is gemaakt, is deze als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

Afwijken van regels in het Omgevingsplan
De aanvraag voor bouwactiviteit Omgevingsplan hebben wij getoetst aan:

- het omgevingsplan;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- Artikelen 8.0b tot en met 8.0d van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Motivering om de gevraagde vergunning te verlenen:

<u>Omgevingsplan</u>
Uw aanvraag is getoetst aan de beheersverordening ‘Appelscha 2024’ (vastgesteld d.d. 20 mei 2014) die sinds de invoering van de Omgevingswet d.d. 1 januari 2024 van rechtswege, middels de ‘Bruidsschat’, onderdeel is geworden van het tijdelijk omgevingsplan. Het plangebied heeft hierin de bestemming ‘bestaand’. Uit de bijlage 1 Functiekaart Appelscha behorende bij toelichting op de beheersverordening volgt dat de functie ‘Agrarisch gebied’ is toegekend aan het plangebied.

Het woningbouwplan is in strijd met artikel 3.1 sub a van de planregels aangezien de binnen het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik. Onder de bestaande functie ‘Agrarisch gebied’ is het realiseren van woningbouw niet toegestaan.

In het omgevingsplan zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen om uw plan te kunnen faciliteren. Wij hebben dan ook gekeken of wij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kunnen en willen verlenen.

Voor zover de aanvraag ziet op een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt de vergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

---

[2] Artikel 16.22 Ow en paragraaf 16.5.2 Ow

Bindend adviesrecht
De raad is bevoegd om aan te geven op welke gevallen van aanvragen om een omgevingsvergunning bopa het bindend adviesrecht zou moeten worden toegepast. [3] Op 23 november 2021 is door de raad een lijst[4] vastgesteld van gevallen waarin de raad gebruik wenst te maken van dit bindend adviesrecht.

Wanneer op een aanvraag bopa het bindend adviesrecht van toepassing is, wordt deze aanvraag voor bopa door het college van B&W aan de gemeenteraad voorgelegd ter advisering. De raad geeft in dat geval een gemotiveerd advies over het wel of niet verlenen van die omgevingsvergunning.

Het project valt onder categorie 1.2 van de aangewezen gevallen: het bouwen van twee of meer woningen in het buitengebied. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning wordt daarom een (bindend) advies van de raad gevraagd. Op februari 2025 heet de raad een positief bindend advies gegeven.

Voor het plan is een onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo) opgesteld die onderdeel is van deze beschikking. De belangrijkste conclusie van deze onderbouwing is dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het plan is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau. Het plan past in het rijksbeleid en het provinciale beleid. Het plan veroorzaakt verder geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de flora en fauna.

Geconcludeerd wordt dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor een BOPA niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voorts kan worden geconcludeerd dat is voldaan aan artikelen 8.0b tot en met 8.0d van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

U krijgt daarom deze omgevingsvergunning voor de eerste fase Bopa. Wel moet u voldoen aan de voorschriften die in deze omgevingsvergunning zijn opgenomen.

Legesbedragen

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor deze omgevingsvergunning leges moet betalen. U kunt de legesverordening raadplegen op https://lokaleregelgeving.overheid.nl/zoeken.

De verschuldigde leges zijn als volgt opgebouwd:

Artikel	Omschrijving	Bedrag
	Totaal	€ {LegesTotaal}

U krijgt voor het betalen van de leges een aparte legesnota toegestuurd. Indien u het niet eens bent met het opleggen van de leges (of de hoogte van de leges), dan kunt u hiertegen bezwaar maken op het moment dat de legesnota is verstuurd. In de bijlage staat op welke wijze u bezwaar kunt indienen. Dit bezwaar kunt u richten aan de heffingsambtenaar van de gemeente.

[3] Op grond van artikel 16.15 16.15a Omgevingswet en artikel 4.21 Omgevingsbesluit
[4] “Verzamelbesluit bevoegdheden Omgevingswet bindend adviesrecht verplichte participatie delegatie”

Bent u het niet eens met ons besluit?
Als u het niet eens bent met dit besluit dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit bezwaar indienen. Dit doet u door een bezwaarschrift te sturen naar:

Gemeente Ooststellingwerf
T.a.v. de commissie van advies voor de bezwaarschriften
Afdeling Concernzaken
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde.

Wat moet er in uw bezwaar staan?
In het bezwaarschrift zet u:

- de datum van verzending van uw bezwaarschrift;
- uw naam, adres en graag het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (vermeld de verzenddatum en het kenmerk van het besluit of stuur een kopie van dit besluit mee);
- de reden waarom u het niet met ons besluit eens bent;
- uw handtekening.

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Voorlopige voorziening
Met een bezwaarschrift houdt u de werking van het besluit niet tegen. Als u dat wel wilt, dan kunt u schriftelijk vragen om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter. U kunt dit alleen doen als u al een bezwaarschrift heeft ingediend. Ook moet u kunnen aangeven waarom u de voorziening dringend nodig heeft. Uw verzoek om voorlopige voorziening stuurt u naar:

Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

U kunt ook digitaal een voorlopige voorziening aanvragen via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Let op: aan een voorlopige voorziening zijn kosten (griffierecht) verbonden. Meer informatie over de hoogte van het griffierecht en de manier van betalen, kunt u krijgen bij de griffie van de rechtbank.

Begrippen

APV:	Algemene plaatselijke verordening
Awb:	Algemene wet bestuursrecht
Bal:	Besluit activiteiten leefomgeving
Bbl:	Besluit bouwwerken leefomgeving
Bkl:	Besluit kwaliteit leefomgeving
BOPA:	Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit
DSO:	Digitaal Stelstel Omgevingswet
Ob:	Omgevingsbesluit
OPA:	Omgevingsplanactiviteit
Or:	Omgevingsregeling
WKB:	Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen
Omgevingsplan	Omgevingsplan of het tijdelijke omgevingsplan