

Aan: S.J. Bakker
Ramstraat 31
8921 PV Leeuwarden

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 14 mei 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een voormalig schoolgebouw tot een woning. De aanvraag gaat over Hoofdweg 7 te Hitzum. De aanvraag is geregistreerd onder nummer O-2014-0084.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijgevoegde gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Onderdeel van het besluit vormen:

- Het plaatsen van een dakkapel aan de noordzijde van het gebouw
- Het wijzigen van de entree
- Het aanbrengen van twee schoorstenen

Wijzigingen hoek zuid-westgevel

In uw aanvraag omgevingsvergunning vraagt u ook de wijzigingen in de hoek zuid-westgevel aan. Deze wijzigen mag u echter zonder omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitvoeren. Het betreft namelijk een op de grond staan bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied, niet hoger dan 5 meter (artikel 3 lid 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht). Wij hebben dit onderdeel daarom niet beoordeeld voor de activiteit "bouwen". Wij merken wel op dat het pand wel moet voldoen aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012, ook voor de wijzigingen die u zonder omgevingsvergunning mag uitvoeren.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit "Bouwen" aan artikel 2.10 en voor de activiteit "Handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening" aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) met ingang van 15 juli 2014 ter inzage gelegd. Gedurende de inzageperiode van zes weken bestond voor belanghebbenden de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier met registratienummer 14.107639
- Ruimtelijke onderbouwing met registratienummer 14.110945
- Foto impressie met registratienummer 14.107638
- Tekening met registratienummer 14.107637
- Tekening met registratienummer 14.108279
- Tekening met registratienummer 14.107635
- Tekening met registratienummer 14.107636
- Brief aanvullende gegevens met registratienummer 14.108277
- Advies adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit met registratienummer 14.110848

Voorwaarden

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- Naar aanleiding van het welstandsadvies d.d. 8 juli 2014 dient u zorg te dragen voor een zorgvuldige aanheling van van het metselwerk. Hiervoor kunt u contact opnemen met de toezichthouder van de afdeling Ruimte, de heer B. Jepma. U kunt hem bereiken op nummer 0517- 380 442 of mobiel 06 – 222 095 04.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de eerste dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan op de dag na verzending van het besluit.

Rechtsbescherming

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Bent u het niet eens met onze beslissing? Dan kunt u hiertegen beroep indienen. Doet u dat binnen zes weken na de datum van de beslissing. Uw beroep kunt u in het Fries of in het Nederlands indienen. U stuurt uw beroepschrift naar: Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

Uw beroepschrift bevat in ieder geval uw naam en adres, de datum, het beschikkingsnummer van het besluit waarmee u het niet eens bent, een kopie van het besluit, de reden(en) waarom u het niet eens bent met het besluit, aanvullende informatie die uw beroep ondersteunt, uw handtekening. Voor de behandeling van een beroep betaalt u griffierecht. Het bedrag kunt u opvragen bij de rechtbank.

U kunt ook digitaal beroep indienen bij de rechtbank

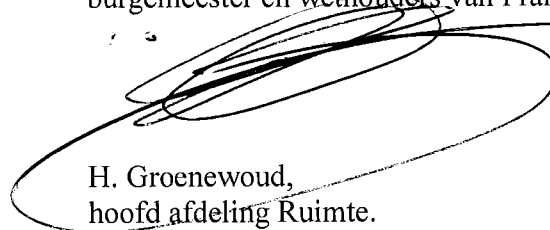
Dit kan op de website: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U heeft hiervoor een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Op de website vindt u meer informatie over de voorwaarden. U kunt ook met de rechtbank bellen voor meer informatie.

Wilt u dat de beslissing niet meteen ingaat?

Dan kunt u om een 'voorlopige voorziening' vragen bij de rechtbank. Dit is een voorlopige beslissing om een bepaalde handeling uit te stellen of juist door te laten gaan. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij: Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen

Franeker, 8 september 2014

Hoogachtend,
namens
burgemeester en wethouders van Franekeradeel,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

H. Groenewoud,
hoofd afdeling Ruimte.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op aan S.J. Bakker voor het project verbouwen van een voormalig schoolgebouw tot een woning op Hoofdweg 7 te Hitzum.

Pagina 5	Het (ver)bouwen van een bouwwerk
Pagina 6	Het gebruiken van gronden of bouwwerken in afwijking van een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Regels

De volgende regels zijn van toepassing:

- Artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo
- Artikel 2.10 Wabo
- Bestemmingsplan “Dongjum, Herbaijum, Hitzum, Oosterbierum, Peind, Ried, Schalsum”

Overwegingen

Hierop baseren wij ons besluit:

- Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan “Dongjum, Herbaijum, Hitzum, Oosterbierum, Peind, Ried, Schalsum”. De aanvraag is niet in overeenstemming met de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Er is echter aanleiding om af te wijken van het bestemmingsplan. Voor de motivering om af te wijken van het bestemmingsplan verwijzen wij naar pagina 6.
- De adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Hûs en Hiem heeft het bouwplan op 8 juli 2014 voorzien van een positief advies met opmerking. De adviescommissie vraagt aandacht voor en zorgvuldige aanheling van het metselwerk. Dit advies nemen wij over. Het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk is niet in strijd met redelijke eisen van welstand;
- Het bouwwerk voldoet aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening.
- Met de ingediende gegevens en bescheiden is voldoende aannemelijk gemaakt dat het te bouwen bouwwerk voldoet aan de technische voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Conclusie

Er is geen aanleiding om de vergunning te weigeren, voor zover de aanvraag ziet op het onderdeel bouwen. Hierbij stellen wij de voorwaarde dat u zorg draagt voor een zorgvuldige aanheling van het metselwerk. Hiervoor kunt u contact opnemen met de toezichthouder van de afdeling Ruimte, de heer B. Jepma. U kunt hem bereiken op nummer 0517- 380 442 of mobiel 06 – 222 095 04.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in afwijking van een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

Regels

De volgende regels zijn van toepassing:

- Artikel 2.1 lid 1 onder c en artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a onder 3° Wabo
- Bestemmingsplan “Dongjum, Herbaijum, Hitzum, Oosterbierum, Peind, Ried, Schalsum”

Overwegingen

Hierop baseren wij ons besluit:

- Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan Dongjum, Herbaijum, Hitzum, Oosterbierum, Peind, Ried, Schalsum”. Het perceel heeft daarin de bestemming “Maatschappelijk” met de overkoepelende bestemming “Waarde – Archeologie”. De aanvraag is niet in overeenstemming met de gebruiksregels.
- De gronden in de bestemming “Maatschappelijk” zijn in hoofdzaak bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en een dorps huis ter plaatse van de aanduiding “dorps huis”. Het gebruik van het pand voor een woondoeleinden is daarmee niet toegestaan. Daarom is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan.
- De aanvrager heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van een bestemmingsplan.
- In het bestemmingsplan Dongjum, Herbaijum, Hitzum, Oosterbierum, Peind, Ried, Schalsum” is ten aanzien van bovengenoemde strijdigheid geen regels opgenomen voor afwijking van het bestemmingsplan. Het is voorts geen project dat voorkomt op de zogenaamde kruimellijst ex artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Dit houdt in dat burgemeester en wethouders moeten afwegen in hoeverre het mogelijk en wenselijk is om medewerking te verlenen aan het project met toepassing van artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a onder 3° Wabo.
- Burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde omgevingsvergunning verlenen indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Ten behoeve van het besluit is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze onderbouwing blijkt dat het project uitvoerbaar is en geen strijd oplevert met een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de motivering van dit besluit.
- Het college is voorts van mening dat, gelet op de aard en omvang van het project in combinatie met de aard en omvang van de strijd met het bestemmingsplan, derden met het verlenen van de vergunning niet onevenredig in hun belangen worden aangetast.

- Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a onder 3° Wabo kan alleen worden verleend als een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven door de gemeenteraad. Deze verklaring is niet vereist als het gaat om een geval ten aanzien waarvan de gemeenteraad dat heeft bepaald (artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht). Op 4 november 2010 heeft de gemeenteraad besloten om de limitatieve lijst met aangewezen categorieën van vrijstelling, waarvoor voorheen geen verklaring van geen bezwaar bij Gedeputeerde Staten hoefde te worden aangevraagd, aan te wijzen als categorie van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Op de lijst van Gedeputeerde Staten staat onder punt B.2.c de volgende vrijstelling:

Vrijstelling t.b.v. wijziging in het gebruik van een bestaand (woon- of bedrijfs)gebouw binnen de bebouwde kom t.b.v. een andere aan de bebouwde kom gerelateerde functie (zoals wonen, horeca, bedrijvigheid, sociale en culturele doeleinden), uitgezonderd detailhandel en kantoren.

Onderhavig project betreft het wijzigen van het voormalige schoolgebouw tot woning. Gelet hierop valt het project onder punt B.2.c. van de oude vrijstellingenlijst van Gedeputeerde Staten en is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist.

Conclusie

Er is geen aanleiding om de gevraagde vergunning te weigeren, voor zover de aanvraag ziet op het handelen in strijd met het bestemmingsplan.