

Besluit verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 rijwoningen

Adres Boekhorsterweg 17 t/m 17E te
 Oosterwolde
Besluitdatum: 11-01-2022
Besluitnummer: OV-2021-2460

Aanvrager:
Plegt-Vos
Amerikaweg 16D, 9407TK Assen

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf hebben op 7 mei 2021 een aanvraag ontvangen voor het bouwen van 6 rijwoningen, op het adres Boekhorsterweg 17 t/m 17E te Oosterwolde. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV-2021-2460 (OLO nummer: 6035635).

Kadastrale gegevens

De in de aanvraag bedoelde activiteit zal plaatsvinden op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oosterwolde sectie C, nummer 6444.

Besluit

Wij zijn voornemens om de omgevingsvergunning te **verlenen** voor het bouwen van 6 rijwoningen.

Activiteiten

De omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

- Bouw
- Planologisch strijdig gebruik (RO)

Documenten bij beschikking

De volgende documenten maken deel uit van ontwerp besluit:

- 1- Publiceerbare aanvraag
- 2- Bijlage_4_Situatie_met_Brandkranen_pdf
- 3- Aangepast_Blad_100_pdf
- 4- Bijlage_2_Aangepast_Detailboek_pdf
- 5-Bouwplaatsinrichting
- 6- bouwveiligheidsplan_pdf
- 7- Kleur en materiaal staat_pdf
- 8- BouwBesluit_6_won_Oosterwolde_pdf
- 9- CR001A-Constructie berekening_6_won_Oosterwolde_pdf
- 10- Uitkomsten_BENG_20020042_pdf
- 11- Energielabel_-_kavel_1_pdf
- 12- Energielabel_-_kavel_2_pdf
- 13- Energielabel_-_kavel_3_pdf
- 14- Energielabel_-_kavel_4_pdf

15- Energielabel_-_kavel_5_pdf

16- Energielabel_-_kavel_6_pdf

17- Bijlage-ruimtelijke onderbouwing_5_RB_40_0_28_RO_Boekhorsterweg_pdf

Omgevingsvergunning procedure

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorbereid.

De aanvraag voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo) is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo (beoordelingscriteria voor het bouwen van een bouwwerk).

De aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan/beheersverordening (planologisch strijdig gebruik), (artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo) is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo (beoordelingscriteria voor het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan).

Gebleken is dat uw aanvraag aan bovenstaande criteria voldoet en daarom **verlenen** wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. Wij hebben u 8 juni 2021 in de gelegenheid gesteld om de aanvullende gegevens te leveren binnen 43 dagen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 14 juni 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 7 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Inwerkingtreding besluit

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (artikel 6.1, lid 2 van de Wabo). Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd.

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen:

• *Het bouwen van een bouwwerk*

De aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo. Indien geen weigeringsgronden aanwezig zijn, kunnen en moeten wij de gevraagde vergunning verlenen.

a. Bouwbesluit 2012

U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het project, eventueel na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

b. Bouwverordening

U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het project, eventueel na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening.

c. Redelijke eisen van welstand

Het uiterlijk en/of de plaatsing van het project is, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving, niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Daartoe is het project door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem getoetst aan de bepalingen van de welstandsnota van de gemeente Ooststellingwerf. De commissie heeft op 23 juni 2021 positief geadviseerd. Wij kunnen ons vinden in het advies van Hûs en Hiem.

d. Bestemmingsplan / beheersverordening

De locatie waar het project wordt uitgevoerd is gelegen in de geldende beheersverordening "Beheersverordening Oosterwolde 2014" en het heeft daarin de functie "Bestaand".

Uw aanvraag is in strijd met het bepaalde in artikel 3 waaraan getoetst is en waarmee strijdigheid optreedt van de planregels van deze beheersverordening. Wij willen medewerking verlenen aan de realisatie van het project door af te wijken van de planregels van het bestemmingsplan/van deze beheersverordening. Voor de nadere motivering hiervan verwijzen wij naar de overwegingen in het kopje 'Planologisch strijdig gebruik', zoals hieronder aangegeven.

- **Planologisch strijdig gebruik** (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit ex artikel 2.1, lid 1 onder c, van de Wabo).

Zoals hierboven reeds aangegeven wordt het project uitgevoerd op gronden gelegen in de geldende beheersverordening "Beheersverordening Oosterwolde 2014" en heeft het daarin de functie "Bestaand" Het project is in strijd met het bepaalde in artikel 3.1 van de planregels van deze beheersverordening. Artikel 3.1 van de planregels bepaalt dat;

3.1 Bestaand gebruik

De binnen het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik.

In deze aanvraag gaat het om het toevoegen van 6 woningen wat in strijd is met het bestaande gebruik.

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:

1° met toepassing van de in het bestemmingsplan/beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);

2° in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (zogenaamde kruimelgevallen, zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor));

3° 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. De provincie heeft tevens per brief van 21 april laten weten zich te kunnen vinden in de planontwikkeling.

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

Het project heeft geen negatieve gevolgen voor de flora en fauna. Vanwege de kleinschaligheid van het project worden geen verslechterende of een significant verstorende effecten verwacht op de natuurwaarden waarvoor de omliggende Natura 2000-gebieden zijn aangewezen.

Uit een ecologische quick scan welke in voorbereiding op de planontwikkeling is gemaakt is het volgende geconcludeerd.

- Het plangebied biedt gezien de terreinkenmerken en afwezigheid van bebouwing en opgaand groen geen geschikte broedgelegenheid voor (jaarrond beschermde) vogels. In de directe omgeving van het plangebied kunnen wel algemene vogelsoorten tot broeden komen.

- Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vanwege het ontbreken van bebouwing en bomen uitgesloten. Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van een vliegrouete en foerageergebied. Dit betreft echter geen essentieel leefgebied en de ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan.

- Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten.

- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

Geconcludeerd wordt dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor 'planologisch strijdig 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 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.

Vanuit de initiatiefnemer zijn de omwonenden geïnformeerd over de plannen. Alle direct omwonenden en naastgelegen gebruikers (basisschool) hebben een informatiebrief ontvangen. Hier zijn behoudens 1 belangstellende voor koop geen reacties op gekomen.

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 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 5 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 28 september 2021 verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de realisatie van dit project.

Bij de belangenafweging in het kader van de definitieve vergunningverlening hebben wij tevens de ingediende zienswijze betrokken.

VERGUNNINGVOORSCHRIFTEN

Aan dit besluit zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk:

- De uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet plaatsvinden in overleg met de afdeling OWO-VTH te Gorredijk.
- Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening en de krachtens die verordening gestelde nadere regels.
- Bij een gescheiden riolering of een riolering ten behoeve van 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.

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";

- Alle tekeningen met bijbehorende statische berekeningen van de beton- staal- en houtconstructies moeten worden ingediend uiterlijk 14 dagen voordat met de betrokken onderdelen wordt begonnen, bij voorkeur digitaal;
- De juiste plaats (van de rooilijnen) en peilhoogte zullen door de afdeling OWO-VTH worden bepaald en/of gecontroleerd. Er wordt pas uitgezet/gecontroleerd indien alle nog aan te leveren gegevens zoals gesteld in de voorwaarden van deze vergunning door de gemeente zijn goedgekeurd.
- Na melding aan en goedkeuring door de afdeling OWO-VTH mogen de sleuven van de rioleringsinstallatie worden gedicht.
- De eventueel vrijkomende grond moet op de locatie worden verwerkt. Wanneer de grond niet hergebruikt wordt op de locatie, mag de grond, alleen voorzien van een kwaliteitsverklaring, worden afgevoerd naar een andere geschikte locatie.
- Ten minste 2 dagen vóór het storten van gewapend betonconstructies dient de wapening ter goedkeuring aan de afdeling OWO-VTH te worden aangeboden. Met het storten mag niet eerder worden begonnen dan nadat de wapeningen zijn goedgekeurd.
- Gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden dient het bouwterrein te zijn voorzien van een doeltreffende afscheiding.

Aandachtspunten

- Wij kunnen deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien:
 - a) de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - b) niet overeenkomstig de vergunning is of wordt gehandeld;
 - c) de aan de vergunning verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - d) de voor de vergunninghouder voorschriften niet zijn of worden nageleefd.

- e) binnen 26 weken na dagtekening van deze vergunning geen aanvang is gemaakt met de bouwwerkzaamheden of deze langer dan zes maanden zijn of worden gestaakt.
- Schade toegebracht aan gemeente-eigendommen of aan eigendommen van derden moet na overleg met de betreffende partijen worden hersteld of vergoed.
- Vergunninghouder wordt erop gewezen, dat voor het uitvoeren van de werkzaamheden, waarvoor nu vergunning is verleend, wellicht nog andere vergunningen, ontheffingen of toestemmingen zijn benodigd van bijvoorbeeld de provincie, een waterschap of het Rijk. Daarnaast kunnen ook bepalingen van privaatrechtelijke aard het nodig maken dat toestemming wordt verkregen van bijvoorbeeld de eigenaar en/of de gebruiker van een aangrenzend perceel. Deze verleende vergunning vrijwaart de vergunninghouder derhalve niet tegen aanspraken van derden. Hij blijft daarvoor zelf verantwoordelijk.
- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet eerder worden begonnen alvorens aan alle relevante voorschriften in deze vergunning is voldaan.

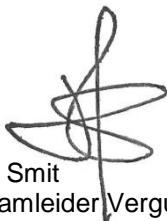
Kennisgeving start en einde bouwwerkzaamheden

- De vergunninghouder dient de gemeente kennis te geven van:
 - a) de aanvang van (bouw)werkzaamheden, ten minste 2 dagen van te voren;
 - b) de voltooiing (gereed melding) van de (bouw)werkzaamheden, voordat het bouwwerk of de inrichting in gebruik wordt genomen.

Dit kunt u digitaal doen via handhaving@opsterland.nl

Dit besluit is opgesteld en ondertekend met inachtneming van het Besluit mandaat OWO-VTH 2016.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf



W. Smit
Teamleider Vergunningen

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 e van de Wabo.

De ontwerpbeschikking is gepubliceerd in Nieuwe Ooststellingwerver en Nieuwe Ooststellingwerver huis aan huis en de Staatscourant. De ontwerpbeschikking heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hier is geen gebruik van gemaakt.

Rechtsmiddelen (beroep)

Op grond van artikel 8.1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunnen belanghebbenden met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen bij:

Rechtbank Noord Nederland,
Afdeling bestuursrecht,
Postbus 150,
9700 AD Groningen.

In principe staat het beroep alleen open voor belanghebbenden die tijdig hun zienswijze hebben ingebracht tegen de desbetreffende ontwerp-beschikking.

Voorlopige voorziening

Met een beroepschrift 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 beroepschrift 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 wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Let op: aan een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.