

Besluit verlenen van de omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden voor wonen en het bouwen en gebruiken van een woning

Adres: Boekhorsterweg 21A (na
gereedkoming nr. 33) te Oosterwolde
Besluitdatum: 23-01 -2019
Besluitnummer: OV-2018-3579

Aanvrager:

-

Gemachtigde:

Bouwkundig Tekenbureau J. Kok
Herenweg 103, 8435 WR Donkerbroek

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf hebben op 16 april 2018 een aanvraag ontvangen voor het bouwen van een woning, op het adres Boekhorsterweg 21A te Oosterwolde. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV-2018-3579.

N.B. bij gereedkoming van het project, wordt het huisnummer van de woning 33.

Kadastrale gegevens

De in de aanvraag bedoelde activiteit zal plaatsvinden op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oosterwolde sectie C, nummer 6752.

Registratie Omgevingsloket

De aanvraag is aangeleverd en geregistreerd in het Omgevingsloket online (OLO) bij ons bekend onder OLO nummer: 3613269

Ontwerpbesluit

Wij zijn voornemens om de omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik van gronden voor wonen en het bouwen en gebruiken van een woning.

Activiteiten

De omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Planologisch strijdig gebruik (RO)

Documenten bij beschikking

De volgende documenten maken deel uit van de ontwerp vergunning:

- Publiceerbare aanvraag
- BA-01-6_Gevels_2018-05-16_pdf

- BA-02-6_Gevels_2018-05-16_pdf
- BA-03-6_Doorsneden_A-F_2018-05-16_pdf
- BA-04-6_Doorsneden_B-E_2018-05-16_pdf
- BA-05-6_Doorsneden_C_2018-05-16_pdf
- BA-06-6_Doorsneden_D_2018-05-16_pdf
- BA-07-6_Fundering_2018-05-16_pdf
- BA-08-6_Begane_grond_2018-05-16_pdf
- W2N_18-0497_20180516_BB_R_4_pdf
- ROB Boekhorsterweg 21A Oosterwolde 09-10-2018 definitief
- Conceptrapport_quickscan_pdf
- Advies Provincie Fryslân 00018136 voorontwerp omgevingsvergunning Boekhorsterweg 21A (33) te Oosterwolde
- verklaring van geen bedenkingen

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 de 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 etc.).

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 Regelgeving omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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 9 mei 2018 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 Oosterwolde 2014' en het heeft daarin de aanduidingen 'Besluitvlak Bestaand' en 'Besluit-subvlak 'Bouwvlak'. Op de functiekaart van Oosterwolde, behorende bij de beheersverordening, is de functie van het projectgebied 'Maatschappelijk'. Uw aanvraag is in strijd met het bepaalde in artikel 3 en artikel 4 van de planregels van deze beheersverordening. Wij willen medewerking verlenen aan de realisatie van het project door af te wijken van de planregels 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 Oosterwolde 2014' en heeft het daarin de aanduiding 'Besluitvlak Bestaand' en 'Besluit-subvlak 'Bouwvlak'. Op de functiekaart van Oosterwolde, behorende bij de beheersverordening, is de functie van het projectgebied 'Maatschappelijk'. Het project is in strijd met het bepaalde in artikel 3 en artikel 4 van de planregels van de 'Beheersverordening Oosterwolde 2014'. Artikel 3.1 onder a van de planregels bepaalt dat *"De binnen het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik."*

Het bestaand gebruik is maatschappelijk, zo blijkt uit de functiekaart behorende bij de beheersverordening, waardoor het gebruik van de gronden en de bouw en het gebruik van een woning op het perceel niet is toegestaan. Het gebruik van gronden en de bouw en het gebruik van de woning zijn ook niet mogelijk op grond van de afwijkingsregels uit de beheersverordening.

Artikel 4.2.1 onder a van de planregels bepaalt dat *"Ter plaatse van de besluitsubvlakken 'bouwvlak' en 'gemengd 1' mogen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen worden uitgebreid waarbij de volgende regels gelden:"* Er mag dus alleen gebouwd worden ter plaatse van het besluitsubvlak 'bouwvlak' en niet daarbuiten.

In het project is de bouw van een woning voorzien (gedeeltelijk) op gronden die niet zijn aangeduid als 'bouwvlak'. De bouw en het gebruik van de woning zijn in strijd met artikel 4 van de regels bij de 'Beheersverordening Oosterwolde 2014'

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.

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 versturende effecten verwacht op de natuurwaarden waarvoor de omliggende Natura 2000-gebieden zijn aangewezen

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.

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 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 raad nodig is. Wij hebben de raad verzocht om een ontwerp- verklaring van geen bedenkingen af te geven. De raad heeft in haar vergadering van 27 november 2018 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 om voornemens te zijn om de gevraagde vergunning te verlenen, is gepubliceerd in de Staatcourant, op de Gemeentepagina en via de gemeentelijke website. De ontwerpbeschikking lag gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijzen indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt

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.
- 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;

Aandachtspunten

- Voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk, niet zijnde een bouwactiviteit en/of planologische gebruiksactiviteit waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist in de zin van artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, heeft de vergunninghouder een omgevingsvergunning nodig. T.a.v de regels voor bouwwerken moet hiervoor aansluiting worden gezocht bij de regels uit 'Artikel 4 Bouwregels' zoals die in de geldende 'beheersverordening Oosterwolde 2014' zijn opgenomen. Artikel 4.2.6 van de beheersverordening Oosterwolde 2014 luidt als volgt:

4.2.6 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van nieuwe en de vergroting van bestaande bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, bij bedrijfswoningen en woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte is maximaal:
 1. 100 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte die niet groter is dan 500 m²;
 2. 125 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte die groter is dan 500 m² en niet groter is dan 800 m²;
 3. 150 m² bij een bouwperceel met een oppervlakte die groter is dan 800 m²;
- b. de goothoogte is maximaal 5,50 meter, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt of tenzij het gronden betreft ter plaatse van het besluitsubvlak 'randen': de goothoogte is maximaal 3,50 meter, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
 1. 'randen': de goothoogte is maximaal 3,50 meter, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
 2. 'bijzondere bouwvorm': de goothoogte is maximaal 8,50 meter.

- 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

Wij attenderen u erop dat zowel **start** (inclusief ontgraving) als **einde** van de bouwwerkzaamheden tenminste 2 dagen vóór feitelijke aanvang/einde aan de gemeente moet worden doorgegeven.

Bij melden van het einde van de werkzaamheden, voeren wij een eindcontrole uit, sluiten wij het dossier af en melden het bouwwerk gereed. Let op: U mag het nieuwe bouwwerk pas in gebruik nemen als de gemeente het bouwwerk daadwerkelijk gereed heeft gemeld. (Bouwbesluit artikel 1.25)
Start en einde bouw kunt u doorgeven via email op : handhaving@opsterland.nl

Deze brief 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

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.