

Ontwerpbesluit **verlenen van de omgevingsvergunning** **voor het plaatsen van 4 recreatiechalets**

Adres De Weeme 12B te Oldeberkoop
Besluitdatum: 25-01-2023
Besluitnummer: OV-2022-0527

Aanvrager:
De Lindevallei
De Weeme 12A, 8421DB Oldeberkoop

Gemachtigde:
Maatschap van der Gun-Vergeer
Wolvegasterweg 49, 8421PS Oldeberkoop

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf hebben op 31 januari 2022 een aanvraag ontvangen voor het plaatsen van 4 recreatiechalets, op het adres De Weeme 12B te Oldeberkoop, kadastraal bekend als: gemeentecode ODB03, sectie F, perceelnummer 171 (deels). De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV-2022-0527 (OLO nummer: 6697895).

Ontwerpbesluit

Wij zijn voornemens om de omgevingsvergunning te **verlenen** voor het plaatsen van 4 recreatiechalets -. Planologisch strijdig gebruik

Besluit vergunningvrij

Wij zijn voornemens te besluiten dat de recreatie eenheden voldoen aan artikel 3, lid 2, van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht en daarmee vergunningvrij zijn voor de activiteit "Bouwen".

Activiteiten

De omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

- Planologisch strijdig gebruik (RO)

Documenten bij beschikking

De volgende documenten maken deel uit van ontwerp besluit:

1. Publiceerbare aanvraag
2. Onderbouwing chalets De Weeme 12B met bijlagen (Inpassingsplan, Aeriusscalculatie Quick scan Wet natuurbeheer)
3. Plattegrond 10x4 Cube
4. Plattegrond 12 5x4 Cube
5. Cube aanzichten met maatvoering
6. Plancontour
7. 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 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 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 Regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak, waaronder een melding op grond van het Activiteitenbesluit. Wij hebben u 28 maart 2022 in de gelegenheid gesteld om de aanvullende gegevens te leveren binnen 57 dagen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 18 mei 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 52 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.

Overwegingen

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

- **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).*

Het project wordt uitgevoerd op gronden gelegen in het geldende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied 2016, laatstelijk gedeeltelijk gewijzigd bij besluit van 26 maart 2019 (Bestemmingsplan Buitengebied, Veegplan 2018)" en heeft het daarin de bestemmingen "Agrarisch", "Waarde - Archeologie 4" en "Waarde - Cultuurhistorie 1". Het project is in strijd met het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 3.4.2, lid a en b van de planregels van het Bestemmingsplan Buitengebied 2016 en Bestemmingsplan Buitengebied, Veegplan 2018.

Artikel 3.1 van de planregels stelt dat de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden bestemd zijn voor *agrarische cultuurgrond, behoud en herstel van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een bestaande neventak intensieve veehouderij, een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', een kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij', aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte glastuinbouw en dagrecreatief medegebruik, in de vorm van voet-, fiets- en ruiterpaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met dien verstande dat dit gebruik niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - weidevogels'*. De onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in 4 recreatie-eenheden. Dit past niet binnen de doeleindenomschrijving.

Artikel 3.4.2, lid a stelt dat onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen *het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan de in lid 3.1 en 3.4.1 toegelaten nevenactiviteiten*. De onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in 4 recreatie-eenheden voor niet-agrarische bedrijvigheid. Het gebruik van de recreatie-eenheden is daarom in strijd met artikel 3.4.2, lid a van de planregels. Het gebruik valt ook niet onder het in artikelen 3.1 en 3.4.1 toegestane gebruik.

Artikel 3.4.2, lid b stelt dat onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen *het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan de in lid 3.4.1 en artikel 46 toegelaten voorzieningen*. De onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning voorziet in 4 recreatie-eenheden. Deze recreatie-eenheden behoren tot de categorie verblijfsrecreatie en het gebruik ervan is in strijd met het genoemde artikel uit het bestemmingsplan. Het gebruik van de recreatie-eenheden valt ook niet onder het in artikelen 3.1, 3.4.1 en 46 toegestane gebruik.

Om deze redenen is de aanvraag om omgevingsvergunning in strijd met de bestemming "Agrarisch" van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied 2016 , laatstelijk gedeeltelijk gewijzigd bij besluit van 26 maart 2019 (Bestemmingsplan Buitengebied, Veegplan 2018)".

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.

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.

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 24 januari 2023 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, wordt officieel gepubliceerd op de site www.officielebekendmakingen.nl en als service in Nieuwe Ooststellingwerf en Nieuwe Ooststellingwerf huis aan huis. De ontwerpbeschikking ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen indienen.

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";

- 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.

- 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.

Recreatie-eenheden/chalets:

- De recreatieverblijven/recreatie-eenheden mogen alleen worden gebruikt voor recreatief gebruik (permanente bewoning is niet toegestaan).

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.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van 15 maart tot 15 juli duurt.
- Indien er (graaf)werkzaamheden t.b.v. de plaatsing van de chalets, voor de nutsvoorzieningen, het riool, of anderszins, op een diepte van meer dan 40 centimeter plaats moeten vinden, dient voorafgaand hieraan nader overleg gevoerd te worden met de gemeente in verband met de archeologie.
- 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

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

Wiebe Jan Dijk
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.