



gemeente ooststellingwerf

Behoort bij besluit van B en W d.d. 7-2-2017  
OV-2016-5354  
Teamleider Vergunning, W. Smit

## Zienswijzennota

Omgevingsvergunning Schuinpad 28A Oldeberkoop  
(OV-2016-5354-03)

## 1. Inleiding

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de ontwerpfase van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwplan Schuinpad 28A te Oldeberkoop. De aanvraag is in strijd met de ter plaatse geldende beheersverordening 'Overige dorpen 2014'. De gemeente Ooststellingwerf is voornemens de ontwikkeling mogelijk te maken middels een uitgebreide Wabo-procedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).

## 2. Kenmerken van het plan

Het bouwplan heeft betrekking op de nieuwbouw van een villa aan de locatie Schuinpad 28A te Oldeberkoop.

## 3. Inhoud van de nota

In de nota komen achtereenvolgens aan de orde:

- \_ de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- \_ een overzicht van de ingediende zienswijze en de beantwoording hiervan;
- \_ een integrale afweging en conclusie.

## 4. Procedure

Op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo dient een omgevingsvergunning geweigerd te worden indien deze in strijd is met het bestemmingsplan en er geen vergunningverlening mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 Wabo. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend na het voeren van een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan. Het betreft een 'grote buitenplanse afwijking', met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo. De uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing.

Nadat de aanvraag om omgevingsvergunning is ontvangen en is vastgesteld dat het project alleen op grond van een buitenplanse afwijking kan worden vergund, vindt een ruimtelijke belangenafweging plaats. Daarbij moet worden aangetoond, eventueel aan de hand van onderzoeken, dat het project getuigt van 'een goede ruimtelijke ordening'. Deze belangenafweging wordt vastgelegd in een ruimtelijke onderbouwing, die een bijlage vormt bij het (ontwerp)besluit.

Nadat deze afweging en de daarbij benodigde onderzoeken hebben plaatsgevonden en de gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan het ingediende verzoek, stelt het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbesluit vast en wordt het ontwerpbesluit met de ruimtelijke onderbouwing voor een periode van zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Iedereen kan tijdens deze periode, zowel schriftelijk als mondeling, een zienswijze indienen.

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat deze langs elektronische weg kenbaar is gemaakt. Tegen het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning kan rechtstreeks beroep worden aangetekend bij de rechtbank gedurende een termijn van zes weken na publicatie van de verleende omgevingsvergunning.

## 5. Zienswijzen

De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning is gepubliceerd op 14 december 2016. De stukken hebben aansluitend vanaf woensdag 15 december 2016 t/m woensdag 25 januari 2017 ter inzage gelegen bij het omgevingsloket in het gemeentehuis aan 't Oost 11 te Oosterwolde.

Tijdens de zienswijzentermijn is één zienswijze bij de gemeente binnengekomen. De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en worden derhalve als ontvankelijk aangemerkt.

De zienswijze is ingediend door mevrouw G.M. Visser-Mous van Vis-Vast beheermij bv., die als gemachtigde van de heer M. de Vries, wonende aan de Grietmanstraat 7 te Oldeberkoop, optreedt.

In onderstaande tabel is de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie.

Nr	Samenvatting zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor het besluit
1	Door de 'grenzing' aan het Schuinpad 28A zijnde een zandpad, zal de privacy en het woongenot van de indiener van de zienswijze	Hoewel de woning van de indiener van de zienswijze in de directe omgeving van de te bouwen woning is gelegen,	Geen

	<p>worden geschaad en zal zijn object aan Grietmanstraat 7 in waarde verminderen.</p>	<p>bestaat er vanuit de woning van de indiener van de zienswijze geen directe inkijk in de te bouwen woning. Tussen beide woningen loopt een weg en beide woningen zijn omringd door tuinen. Privacy en woongenot van de indiener van de zienswijze worden niet op een onevenredige wijze geschaad door de bouw van de woning aan Schuinpad 28A..</p> <p>Eventuele waardedaling van de woning van de indiener van de zienswijze speelt geen rol bij de afwegingen in het kader van de vergunningverlening. Het staat de indiener van de zienswijze vrij om vergoeding van de eventuele planschade via het bepaalde in artikel 6.1, lid 2, onder c van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) te verzoeken.</p>	
2	<p>Indiener van de zienswijze heeft bezwaar met het verlenen van een 'woonvergunning', omdat er nooit een woonbestemming op dit gedeelte van het perceel Schuinpad 30 heeft gerust.</p> <p>Er is wel bouwgrond ter beschikking op Het Hooge, fase II. Deze bouwplannen zouden volgens toezeggingen van de wethouder De Boer voorrang hebben. Indiener van de zienswijze verwijst in dit kader naar de informatie opgenomen in De Dreijer, het blad van Plaatselijk Belang.</p>	<p>Het project wordt uitgevoerd op gronden gelegen in de geldende beheersverordening "Overige dorpen 2014" en het heeft daarin de functie "Wonen".</p> <p>Op grond van het bepaalde in artikel 3.1, onder a van de planregels van deze beheersverordening mogen de binnen het verordeninggebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken overeenkomstig het bestaand gebruik gebruikt worden. Het bouwen van een nieuwe woning kan niet als bestaand gebruik aangemerkt worden, zodat er sprake is van strijd met de regels van de beheersverordening.</p> <p>Om het project mogelijk te maken hebben wij gebruik gemaakt van de wettelijke mogelijkheid om door middel van een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik met toepassing van een projectafwijkingbesluit ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3* van de Wabo, af te wijken van de regels van de beheersverordening.</p> <p>Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke is</p>	Geen

		opgenomen als bijlage bij de omgevingsvergunning en een integraal deel uitmaakt van dat besluit. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het bouwen van de villa in het vastgestelde Woonplan gemeente Ooststellingwerf 2011-2020 valt, waarin voor de komende jaren voorzien is in woningbouw van 145-220 woningen in overige dorpen, zoals Oldeberkoop. Dit project staat dus de realisatie van de door indiener van de zienswijze genoemde bouwplannen aan Het Hooge II en Blughut terrein niet in de weg. Bovendien gaat het bij al deze projecten om woningen uit diverse segmenten, zodat niet gesproken kan worden van gelijke gevallen.	
3	De bouwplannen voor het perceel Schuinpad 28A zullen de huidige natuur schaden. Er zullen bomen gekapt moeten worden, de rust zal worden aangetast en de beschermde diersoorten, zoals eekhoorn, zullen hierdoor ernstig gestoord worden in hun natuurlijke habitat. Het bouwperceel grenst aan het bosperceel 'Konijnenberg'.	Uit het Ecologische Quickscan, welke door het bureau FaunaX is opgesteld in het kader van de ruimtelijke onderbouwing en welke een onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning, blijkt dat het project geen nadelige effecten zal hebben voor de in het gebied aanwezige flora en fauna. Om te voorkomen dat de in het gebied aanwezige broedvogels verstoord zullen worden, dienen de werkzaamheden en het snoeien van de aanwezige bosschages buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) plaats te vinden. Indien men binnen het broedseizoen werkzaamheden wil verrichten dienen de werkzaamheden onder begeleiding van de ecoloog plaats te vinden. Voor de rest geldt de zorgplicht van de Flora- en faunawet.  Het projectgebied ligt verder niet in de directe omgeving van een Natura 2000-gebied dan wel in de NNN/EHS gebied, zodat toetsing aan de Natuurbeschermingsweg of de EHS niet aan de orde is.	Aan de omgevingsvergunning zal de voorwaarde opgenomen worden dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats moeten vinden en indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen plaats zullen vinden, dienen deze plaats te vinden onder begeleiding van een ecoloog.
4	De gemeenteraad van Ooststellingwerf zou besloten hebben om met de Zethoven Bouwgroep in gesprek te gaan over het bouwen van 3 villa's op het voormalige Blughut terrein in	Zie reactie onder punt 2.	Geen

	<p>Oldeberkoop. Beide plannen zouden op korte termijn uitgevoerd worden. Er is vraag naar nieuwbouw in Oldeberkoop. Op basis hiervan concludeert de indiener van de zienswijze dat er zowel op deze locatie alsmede op de locatie Het Hooge II voldoende ruimte aanwezig is voor het bouwen van woningen op ruimte kavels, zonder dat er bouwkavels in de tuinen van inwoners van Oldeberkoop gecreëerd hoeven te worden.</p>		
5	<p>Dit bouwplan zou als een voorbeeldplan kunnen fungeren voor al diegenen die in Oldeberkoop een stuk tuingrond als bouwgrond willen gaan verkopen aan een projectontwikkelaar.</p>	<p>Er bestaat geen vrees voor precedentwerking. Er is geen sprake van gelijke gevallen.</p>	Geen
6	<p>De indiener van de zienswijze vraagt om gehoord te worden alvorens de vergunning definitief verleend zal worden.</p>	<p>Volgens de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 13 juli 2011, nr. 201004516/1/H1, voorziet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure niet in een recht voor degenen die zienswijze hebben ingediend om te worden gehoord respectievelijk een nadere mondelinge toelichting op de zienswijze te geven. Dat de indiener van de zienswijze in zijn zienswijze heeft aangegeven dat hij het op prijs stelt om over zijn bezwaren te worden gehoord, brengt niet met zich mee dat wij gehouden zijn om de indiener te horen.</p> <p>Wij stellen de indiener van de zienswijze dan ook niet in de gelegenheid om zijn zienswijze mondeling toe te lichten.</p>	Geen

## 6. Afweging

Op het voornemen om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor de nieuwbouw van een villa op de locatie Schuinpad 28A te Oldeberkoop, is één schriftelijke zienswijze binnengekomen. Er is van deze zienswijze kennisgenomen en in bovenstaande tabel is de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord.

Op basis van het bovenstaande heeft het college een belangenafweging gemaakt tussen het algemeen maatschappelijk belang en de belangen van omwonenden/indiener van zienswijzen. Het college is van oordeel dat de belangen van de indiener van de zienswijze, door verlening van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, niet onevenredig worden geschaad. Voor de motivering wordt verwezen naar bovenstaand overzicht.

## 7. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ingediende zienswijze geen gevolgen heeft voor het standpunt van het college ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning. Er zijn naar het oordeel van het college geen zwaarwegende belangen die het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staan.  
Tegen de verleende omgevingsvergunning staat de mogelijkheid open van beroep bij de rechtbank.