

Besluit

Verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een villa

Adres Schuinpad 28A te Oldeberkoop
Besluitdatum: 12 september 2017
Besluitnummer: OV-2016-5354

Aanvrager:
J.W.S. Molenaar
Het Hooge 4, 8421 SE Oldeberkoop

Gemachtigde:
Zethoven Bouwplan Groep
Abe Lenstra boulevard 10, 8448 JB Heerenveen

Op 8 juli 2016 hebben wij uw aanvraag voor het bouwen van een villa, op het adres Schuinpad 28A te Oldeberkoop ontvangen. Uw aanvraag hebben wij geregistreerd onder nummer OV-2016-5354.

Kadastrale gegevens

De in de aanvraag bedoelde activiteit zal plaatsvinden op het perceel kadastraal bekend als gemeente Oldeberkoop sectie A, nummer 4640.

Registratie Omgevingsloket

De aanvraag is aangeleverd en geregistreerd in het Omgevingsloket online (OLO) bij ons bekend onder OLO nummer: 2443157.

Ontwerpbesluit

Wij zijn verlenen de omgevingsvergunning voor het bouwen van een villa.

Activiteiten

De omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

- Bouw
- Planologisch strijdig gebruik (RO)

Documenten bij beschikking

De volgende documenten maken deel uit van de vergunning:

- Zaak_0085-AZK-5292_1467963076615_publiceerbareaanvraag
- 20161206 Situering zandweg DEFINITIEF
- Oldeberkoop_Zandweg_B01_02-11-2016 gevels plattegronden
- Oldeberkoop_Zandweg_B02_02-11-2016 doorsnedes 3d
- Oldeberkoop_Zandweg_B03_02-11-2016 details
- Oldeberkoop_Zandweg_BBS_10-10-2016 verblijfsgebied

- Oldeberkoop_Zandweg_RAP_Bouwfysica
- Molenaar_RAP_Bouwfysica_Rev1
- Oldeberkoop_Zandweg_TB1_02-11-2016 fundering constructie
- 20161201 Ruimtelijke onderbouwing Zandweg te Oldeberkoop
- Zienswijzennota
- Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad Ooststellingwerf d.d. 5 september 2017

Omgevingsvergunning procedure

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

De aanvraag voor het bouwen (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. Wij hebben u op 21 september 2016 in de gelegenheid gesteld om de aanvullende gegevens te leveren binnen 28 dagen. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 20 oktober 2016. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 30 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:

• *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

Conform het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem van 31 augustus 2016 zijn wij van mening dat het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

d. Bestemmingsplan / beheersverordening

Het project wordt uitgevoerd op gronden gelegen in de geldende beheersverordening "Overige dorpen 2014" en het heeft daarin de functie "Wonen".

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1, onder a van de planregels van deze beheersverordening mogen de binnen het verordeningengebied 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.

Artikel 4.2.1, sub c van de planregels bepaalt verder dat de goothoogte van een bedrijfswoning of woonhuis maximaal 3,50 meter mag bedragen, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt. De goothoogte van de nieuw te bouwen woning bedraagt 3,85 meter, zodat ook hier sprake is van strijdigheid met de beheersverordening.

Wij willen echter medewerking verlenen aan de realisatie van het project door af te wijken van de planregels van het bestemmingsplan door middel van een zogenaamde 'projectafwijkingsbesluit' van

• **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).

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):

Uw 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.

Conclusie ruimtelijke onderbouwing

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 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. Ook vanuit milieu (geluid, lucht, etc.), bestaan geen beletselen om medewerking te verlenen aan dit project.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor 'planologisch strijdig gebruik' niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Belangenafweging

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 beoordelen 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

Instemmen met het project levert in onze optiek een 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 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 bedenkingen nodig is.

De raad van de gemeente Ooststellingwerf heeft in zijn vergadering van 5 september 2017 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 het besluit 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).

Het ontwerp besluit, waarin wij kenbaar hebben gemaakt om voornemens te zijn om de gevraagde vergunning te verlenen, is gepubliceerd in De Griffioen en Nieuwe Ooststellingwerfer en de Staatscourant van 14 december 2016. Het ontwerp besluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen indienen.

Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door één persoon.

De ingekomen zienswijze is beantwoord in de zienswijzennota, welke als bijlage aan deze omgevingsvergunning zal worden aangehecht en welke een onderdeel uitmaakt van dit besluit. Ook heeft de indiener van de zienswijze ingesproken tijdens de raadsvergadering van 5 september 2017 waarbij de verklaring van geen bedenkingen is behandeld.

Op basis van de ingediende zienswijze hebben wij een belangenafweging gemaakt tussen het algemeen maatschappelijk belang en de belangen van omwonenden/indiener van zienswijzen. Wij zijn 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. Geconcludeerd wordt dat de ingediende zienswijze niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning zal leiden. Wij zijn van mening dat er geen zwaarwegende belangen bestaan die het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staan.

Inwerkingtreding besluit

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van een beroepschrift (artikel 6.1, lid 2 onder b van de Wabo).

VERGUNNINGVOORSCHRIFTEN

Aan dit besluit zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het 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.
- Ten minste 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen de volgende gegevens ter goedkeuring te worden verstrekt, waarbij pas na goedkeuring met het betreffende bouwdeel mag worden begonnen:
 - a. Belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - b. De uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie;
 - c. Tekeningen van de definitieve hoofdopzet van de constructie van alle verdiepingen inclusief maatvoering;
 - d. Funderingsoverzicht of palenplan met globale plaatsing, aantallen en paalpuntniveaus, inclusief globaal grondonderzoek waaruit de draagkracht van de ondergrond blijkt;
 - e. Plattegronden van vloeren en daken, inclusief maatvoering;
 - f. Overzichtstekeningen van constructies in staal, hout en geprefabriceerd beton, inclusief stabiliteitsvoorzieningen en dilataties; principedetails van karakteristieke constructieonderdelen (1:20/1:10/1:5), inclusief maatvoering.

Omdat de gegevens extern gecontroleerd worden dient rekening gehouden te worden met een behandel tijd van ongeveer 3 weken.

- Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening en de krachtens die verordening gestelde nadere regels.
- De hemelwaterafvoer mag niet op de riolering worden aangesloten, indien riolering aanwezig is of in de toekomst aangelegd wordt;
- 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 houten wanden moeten in een donkere kleur worden geschilderd;
- Het bouwplan moet worden uitgevoerd met inachtnaam van de in rood in de tekening en omschrijving aangebrachte wijzigingen.
- Voor de aanvang van het project moet een wateraccumulatieberekening worden ingediend.
- Om te voorkomen dat de in het gebied aanwezige broedvogels verstoord zullen worden, dienen de kapwerkzaamheden en het snoeien van de aanwezige bosschages buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) plaats te vinden. Mochten er werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden, dan dienen de werkzaamheden onder begeleiding van de ecooloog plaats te vinden.

Aandachtspunten

- Indien van een verleende vergunning geen gebruik wordt gemaakt kan, na een schriftelijk verzoek, overeenkomstig de geldende legesverordening, de leges eventueel worden terugbetaald. Niet terugbetaald worden de leges welstandscommissie, leges bij toepassing van planologische procedures en de kosten van externe adviseurs.
- 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 is of wordt gestaakt.
- Schade toegebracht aan gemeente-eigendommen of aan eigendommen van derden moet na overleg met de betreffende partijen worden hersteld of vergoed.
- Als vergunninghouder wordt u 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 u als 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)

U heeft uw aanvraag omgevingsvergunning digitaal (via www.omgevingsloket.nl) bij ons ingediend. Daarom kunt u start en einde van de bouwwerkzaamheden ook via mail aan ons doorgeven op handhaving@opsterland.nl

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders


Sander Kastelein
secretaris


Harry Oosterman
burgemeester