

Zwanenburg Projecten
Dhr. E. Zwanenburg
Nieuwstraat 28
8441 GD HEERENVEEN

Uw kenmerk:	Uw brief van:	Ons kenmerk: 20150714V	Behandeld door: Hessel Twijnstra	tel.nr.: 0512-386222	bijlagen:
Onderwerp:	Omgevingsvergunning uitgebreide procedure	Beetsterzwaag,	23 mei 2016		
		Verzonden op:	23 mei 2016		

Geachte heer E. Zwanenburg,

U heeft op 16 september 2015 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor een project betreffende het bouwen van 6 half vrijstaande woningen en 9 rijwoningen. op het adres Jikke Reinbergenstrjitte 74 t/m 102 Gorredijk. Dit project bevat de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk
- Gebruik van grond/bouwwerk in strijd met een bestemmingsplan

Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 20150714. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer vermelden.

Besluit

Dit besluit is voorbereid volgens de uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (paragraaf 3.3). Daarnaast heb ik de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver) bouwen van een bouwwerk onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde overwegingen en gelet op de in onderdeel 3 beschreven voorschriften
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde overwegingen.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten behoren bij het besluit :

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning:
- Aanvraagformulier met ontvangstdatum 16-9-2015;
- Ruimtelijke onderbouwing RHO adviseurs 16-9-2015
- Tekening Situatie en overzicht, gewijzigd 28-1-2016
- Tekening 201 Situatie fase 1, 1-9-2015
- Tekening 204 Plattegrond blok van 9, 1-9-2015

- Tekening 205 Gevels en doorsnede blok van 9, 1-9-2015
- Tekening 206 Gevels plattegronden en doorsnede half vrijstaande woningen 1-9-2015
- Tekening 207 Overzicht bouwkundige opties 1-9-2015
- Tekening 208B Optionele garage half vrijstaande woningen 8-10-2015
- Tekening 209A Gevels plattegrond en doorsnede garage en berging 8-10-2015
- Details 1, 1A, V05, V06, esthetische elementen.
- Toetsing bouwbesluit Landstra 15146n01, 10-9-2015
- Statische berekeningen met bijbehorende tekeningen Jansen Wesselink hoofdberekening rijwoningen 15207-I, 16-9-2015
- Statische berekeningen met bijbehorende tekeningen Jansen Wesselink hoofdberekening half vrijstaande woningen 15207-II, 17-9-2015
- Verslag behandeling zienswijzen
- Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad 9-5-2016

De stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning. Voor zover de vergunningaanvraag niet in overeenstemming is met de gestelde voorschriften, zijn de voorschriften bepalend.

Betaling leges

Op grond van de legesverordening moet u legeskosten betalen voor de behandeling van uw aanvraag. De leges bedragen:

<i>Toelichting</i>	<i>Bedrag</i>
Welstandsleges bouw(kosten)	€ 1.558,00
Vooroverleg welstand (2x)	€ 84,00
Art. 2.3.1 omgevingsvergunning, bouwen	€ 29.228,00
Art. 2.3.4 omgevingsvergunning, afwijken bestemmingsplan	€ 2.446,00
Totaal te betalen	€ 33.316,00

De legeskosten voor de activiteit bouwen zijn gebaseerd op de volgende bouwkosten € 1.340.754,00 (exclusief BTW).

Deze leges wordt u opgelegd door de heffingsambtenaar. Voor het betalen van de leges kunt u de acceptgirokaart gebruiken. Deze acceptgirokaart wordt u binnenkort toegezonden. Overschrijding van de betalingstermijn houdt in dat de gemeente tot invordering moet overgaan. De daaraan verbonden kosten worden bij u in rekening gebracht.

De legesverordening kent een mogelijkheid van gedeeltelijke teruggaaf van leges.

Als u van de omgevingsvergunning geen gebruik maakt kan de vergunning worden ingetrokken. U kunt dan mogelijk een gedeelte van de leges terugkrijgen. De legesverordening kunt u vinden op de website www.opsterland.nl.

Procedure

Een ontwerp omgevingsvergunning en een ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de raad met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 11 februari 2016 t/m 23 maart 2016 ter inzage gelegen om belanghebbenden de mogelijkheid te geven om hun zienswijzen in te dienen. In deze periode zijn geen (nieuwe) zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van een informatiebijeenkomst gehouden op 17 juni 2015 hebben de bewoners van de Fontein vanaf juli 2015 diverse brieven gestuurd waarin zij hun kanttekeningen plaatsen bij de realisering van het woningbouwproject. In een brief van 26 oktober 2015 is aangegeven dat deze (premature) zienswijzen betrokken zullen worden bij de belangenafweging. In het bijgevoegde verslag behandeling zienswijzen wordt een reactie gegeven op de ingebrachte zienswijzen. Geconcludeerd wordt dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven om terug te komen op het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen en de verklaring van geen bedenkingen af te geven door de gemeenteraad ten behoeve van het woningbouwproject.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Wanneer toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12 lid 1 sub

a onder 3° van de Wabo, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend wanneer de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben (artikel 2.27 van de Wabo in samenhang met artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht). De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 9-5-2016 besloten om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven en de afwikkeling van deze procedures aan ons college over te dragen.

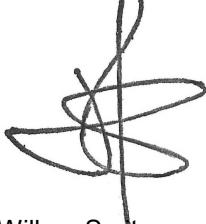
Beroep

Ik leg de beschikking met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 26 mei 2016 ter inzage. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, kunnen binnen zes weken vanaf de eerste dag van terinzagelegging beroep indienen bij de Sector Bestuursrecht van de rechtbank Noord-Nederland, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet.

Vragen

Heeft u nog vragen of opmerkingen over deze brief dan kunt u contact opnemen met het klantencontactcentrum, tel. 0512-386222 of via e-mail gemeente@opsterland.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a vertical line extending downwards.

Willem Smit
Teamleider VTH

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave onderdelen omgevingsvergunning

1. procedureel
2. overwegingen;
3. voorschriften

1. Procedureel

Gegevens aanvrager

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

De aanvraag betreft het bouwen van 6 half vrijstaande woningen en 9 rijwoningen. op het adres Jikke Reinbergenstrjitte 74 t/m 102 Gorredijk. Verder betreft de aanvraag het afwijken van het bestemmingsplan voor een projectgebied waarin tevens het realiseren van woningen in een volgende fase is voorzien.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

1. Bouwen van een bouwwerk
2. Gebruik van grond/bouwwerk in strijd met een bestemmingsplan

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage is het college van burgemeester en wethouders van Opsterland bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag heb ik deze aan de hand van de Wabo, Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Ik ben van oordeel dat de aanvraag en de aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is ontvankelijk en in behandeling genomen.

Advies en verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 t/m 6.5 van de Bor, heb ik de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

1. Welstandscommissie, positief advies dd. 25-11-2015
2. Gemeenteraad verklaring van geen bedenkingen dd. 9-5-2016
3. Advies Antea Group, positief advies constructieberekeningen 19-11-2015

2. Overwegingen

Aan het ontwerpbesluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1. *Het bouwen van een bouwwerk:*
 - Uw aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan “Gorredijk - Loevestein fase 4” (vastgesteld d.d. 19 september 2011) waarin aan het perceel de bestemming “Maatschappelijk, Groen, Verkeer en verblijf en Wonen 2” is toegekend. Uw aanvraag is in strijd met:
Artikel 5.1 en 6.1 van de planregels omdat de gronden niet bestemd zijn voor woningen.
Artikel 8.2.1 van de planregels omdat op deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd.
Artikel 11.2.1 van de planregels omdat een hoofdgebouw binnen een bouwblok gebouwd moet worden.
 - Hûs & Hiem welstandsadviseur en monumentenzorg heeft uw aanvraag beoordeeld. Deze commissie heeft op 25-11-2015 onder nummer W15OPS151-1 een positief advies uitgebracht. Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
 - Het bouwplan is getoetst aan de gemeentelijke bouwverordening en aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.
 - Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet op grond van artikel 2.4, lid d van de ministeriële regeling omgevingsrecht (MOR) een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid worden ingediend. Omdat voldoende bruikbare onderzoeksresultaten beschikbaar zijn verleen ik u hierbij ontheffing van deze verplichting op grond van artikel 2.4, lid d van de MOR.

2. *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12);*
 - Uw aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan “Gorredijk - Loevestein fase 4” (vastgesteld op 19 september 2011) waarin aan het perceel waarop het woningbouwproject wordt gerealiseerd de bestemmingen “Groen”(artikel 5), “Maatschappelijk” (artikel 6), “Verkeer – Verblijf”(artikel 8) en “Wonen - 2” (artikel 11) is toegekend. Uw aanvraag is in strijd met de planregels omdat de woningen deels zijn geprojecteerd buiten de aangegeven bestemmingsvlakken behorende bij de woonbestemming.
 - Uw aanvraag heeft betrekking op een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan waardoor de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o van de Wabo;
 - Ruimtelijk gezien bestaan er geen bezwaren tegen het aangevraagde project. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing zijn de ruimtelijke aspecten verder gemotiveerd.

3 Voorschriften

Voorwaarden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- U moet het werk uitvoeren volgens het bijgaande gewaarmerkte bouwplan. Bij de uitvoering moet u de Bouwverordening en het Bouwbesluit 2012 in acht nemen.
- Constructietekeningen en sterkteberekeningen van de constructieve prefab onderdelen (met goedkeuring van de hoofdconstructeur moet u nog indienen. Deze gegevens moeten ten minste vier weken voor de aanvang van de bouw zijn ingediend. Ze kunnen digitaal via het omgevingsloket of via e-mail naar gemeente@opsterland.nl worden verzonden. Voordat u met de bouw kunt starten, dienen deze gegevens door ons te zijn goedgekeurd.
- De aanvang van de (bouw)werkzaamheden dient ten minste twee dagen voor de aanvang te worden gemeld bij het team Handhaving, telefoon (0512) 386 311, e-mail: gemeente@opsterland.nl (onder vermelding van het nummer van de omgevingsvergunning). De bouwwerkzaamheden moeten gereed worden gemeld via een e-mail aan gemeente@opsterland.nl (onder vermelding van het nummer van de omgevingsvergunning).
- Met het bouwen van een bouwwerk mag niet worden begonnen voordat door het team Handhaving de bebouwingsgrenzen en de peilhoogte zijn gecontroleerd en / of aangegeven. Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met het team Handhaving, telefoon (0512) 386311, e-mail: gemeente@opsterland.nl.
- Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond moet worden ontgraven en deze grond vanwege ruimtegebrek niet op het eigen terrein kan worden verwerkt, dient hiervoor een passende bestemming te worden gezocht. Dit kan betekenen dat een partijkeuring in het kader van het besluit Bodemkwaliteit dient te worden uitgevoerd.