

Omgevingsvergunning Recreatiewoning Binnendyks 2 Opeinde

Burgemeester en wethouders van Smallingerland maken bekend dat zij in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vergunning hebben verleend voor het gebruik van het pand Binnendyks 2 te Opeinde (Rijksmonument) als recreatiewoning.

Bekijken

De beschikking met bijhorende stukken en de verklaring van geen bedenkingen (VVGB) zijn in te zien:

- op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl met plannummer NL.IMRO.0090.OV2016BGB051-0401;
- op de gemeentelijke website <http://www.smallingerland.nl> onder bestemmingsplannen en bestemmingsplannen nu ter inzage;
- in het gemeentehuis aan de Gauke Boelensstraat 2 te Drachten, elke werkdag van 8.30 uur tot 16.30 uur en op donderdag tot 18.30 uur.

Reageren

Wanneer u het niet eens bent met dit besluit kunt u tijdens de beroepstermijn van vrijdag 10 maart tot en met donderdag 20 april 2017 een beroepschrift indienen bij de rechtbank Noord-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Voor de behandeling van uw beroep is griffierecht verschuldigd.

U kunt alleen beroep instellen als u kunt aantonen dat u redelijkerwijs niet in staat was om tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad in te brengen.

In werking treden

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is afgelopen. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van deze beschikking niet. Heeft u er veel belang bij dat deze beschikking niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van rechtbank Noord-Nederland. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Aan dhr. A.D. Scholma
Dr. M. Noordewierstraat 16
9953 SJ BAFLO

Drachten,
3 maart 2017

Kenmerk
16-0254/cor

Zaaknummer
Z1675143
D1887295

Behandeld door
Wiebe Jan Dijk
0512 581234
✉ w.dijk@smallingerland.nl

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Scholma,

U heeft op 25 mei 2016 een omgevingsvergunning strijdigheid bestemmingsplan aangevraagd om het pand Binnendyks 2 in Opeinde in gebruik te mogen nemen als recreatiewoning. Deze aanvraag gaat over Ons besluit krijgt u in deze brief.

Besluit

Op 3 maart 2017 hebben wij besloten dat u de omgevingsvergunning krijgt. Aan de omgevingsvergunning verbinden wij voorschriften. De vergunning bestaat uit de activiteit 'Strijdig gebruik gronden of bouwwerken'.

Waarom hebben wij dit besloten?

Uw aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan de regelgeving en voldoet aan de eisen. In de bijlage vindt u de onderbouwing.

Voorwaarden

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder voorschriften. Daarnaast gelden nog andere wettelijke eisen. Hieraan moet u zich houden. Het is daarom belangrijk dat u ze goed leest, ze staan in de bijlage. De bijlage maakt onderdeel uit van dit besluit.

Wanneer mag u de vergunning gebruiken?

U kunt vanaf 21 april 2017 starten met uw werkzaamheden. Is er een verzoek om voorlopige voorziening gedaan bij de rechtbank? Dan mag u pas gebruik maken van de vergunning nadat de rechtbank hierover een uitspraak heeft gedaan.

Procedure

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing op uw aanvraag. Dit houdt in dat we eerst een ontwerpbesluit hebben gepubliceerd. Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben van 11 november 2016 tot en met 22 december 2016 ter inzage gelegen. Over dit ontwerpbesluit kon iedereen zijn mening (zienswijze) geven. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De omgevingsvergunning is daarom niet aangepast.

Bent u het niet eens met ons besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan is er beroep mogelijk. In de bijlage leest u hoe u dat kunt doen onder het kopje "Rechtsbescherming".

Publicatie

Ons besluit wordt gepubliceerd in Breeduit, de wekelijkse informatiekrant, en op de gemeentelijke website (www.smallingerland.nl). Wij leggen het besluit met de bijbehorende stukken met ingang van 11 maart 2017 tot en met 21 april 2017 ter inzage. Tijdens deze termijn kan een belanghebbende die een zienswijze heeft gegeven over het ontwerpbesluit in beroep. Dit geldt ook voor belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze in te dienen.

Wat kost deze vergunning

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor de omgevingsvergunning leges moet betalen. Dit is € 5.287,65. U ontvangt de nota binnen een week nadat wij de omgevingsvergunning hebben verleend.

Extra informatie

Als u werkzaamheden, anders dan regulier onderhoud, aan het monument gaat verrichten moet u daar nog een omgevingsvergunning 'Monumenten' voor aanvragen.

Heeft u vragen?

Ik wens u succes met het uitvoeren van uw plan. Als u nog vragen heeft over de omgevingsvergunning dan kunt u bellen met mijn collega Wiebe Jan Dijk via telefoonnummer 0512 - 581 234. Dit geldt ook als u wilt weten of er een zienswijze is ingediend.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders,

Alexander van de Veen,
Wabo-coördinator eenheid Vergunningen en Handhaving,
afdeling Publiek

Deze brief is automatisch verwerkt. Daarom ontbreekt de gebruikelijke handtekening.

Bij dit besluit horen diverse documenten die zijn voorzien van een stempel, datum en handtekening zodat duidelijk is dat ze bij uw omgevingsvergunning horen. Het gaat om de volgende stukken:

- aanvraagformulier,
- tekeningen van de woning,
- situatietekening,
- ruimtelijke onderbouwing.

Wij wijzen u erop dat het formaat en de schaal van tekeningen op papier kunnen afwijken. De digitale versie van de tekening is leidend.

Daarnaast maken de volgende bijlagen onderdeel uit van dit besluit:

- Inhoudelijke beoordeling,
- Voorwaarden,
- Begrippen,
- Rechtsbescherming.

BIJLAGE bij omgevingsvergunning nr. 16-0254**Inhoudelijke beoordeling**

De omgevingsvergunning bestaat uit de activiteit 'Strijdig gebruik gronden of bouwwerken' (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Activiteit strijdig gebruik

Deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan "Buitengebied 2013" .

Uw aanvraag voldoet niet aan de bestemming "Wonen" omdat het Rijksmonument planologisch gezien een bijgebouw is bij de woning Nijtap 1. Per perceel is er één woning toegestaan. Recreatieve bewoning van het bijgebouw is niet toegestaan.

Wij kijken af van het bestemmingsplan omdat het behoud van het Rijksmonument belangrijk is. Door recreatieve bewoning van het Rijksmonument kan het pand voor de toekomst behouden blijven. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening, zoals beschreven in de 'Ruimtelijke onderbouwing Gebruik van Rijksmonument Binnendyks 2 te Opeinde als recreatiewoning'.

Daarom krijgt u de omgevingsvergunning. U moet wel voldoen aan de voorschriften die in de bijlage onder het kopje "Voorwaarden" staan.

De gemeenteraad heeft op 28 februari 2017 verklaard geen bedenkingen te hebben tegen het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 en artikel 2.27 Wabo).

Leges

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor deze omgevingsvergunning leges moet betalen. Het gaat om het volgende bedrag:

Planologisch strijdig gebruik (art. 2.12 lid 1 onder a):	€ 5.287,65
Totaal:	€ 5.287,65

Begrippen

Wabo:	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Bor:	Besluit omgevingsrecht
Mor:	Regeling omgevingsrecht
Awb:	Algemene wet bestuursrecht
APV:	Algemene plaatselijke verordening Smallerland

Rechtsbescherming**Beroep**

Als u het niet eens bent met ons besluit om de omgevingsvergunning te verlenen, dan kunt u van 11 maart 2017 tot en met 21 april 2017 beroep instellen bij:

Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

Alleen als u belanghebbende bent en op tijd zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit, kunt u beroep instellen. Dit geldt ook voor belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze in te dienen. Als de omgevingsvergunning afwijkt van het ontwerpbesluit dat ter inzage heeft gelegen, kunt u als u geen zienswijzen heeft ingediend, toch beroep instellen voor zover het beroepschrift betrekking heeft op deze afwijkingen.

Verzoek om voorlopige voorziening

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van de omgevingsvergunning niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland.

Griffierecht

Voor de behandeling van uw beroep / verzoek om voorlopige voorziening betaalt u griffierecht aan de rechtbank. De griffier stuurt hiervoor een rekening. Als u het griffierecht niet betaalt dan wordt de zaak niet in behandeling genomen.

Ruimtelijke onderbouwing

Gebruik van Rijksmonument Binnendyks 2 te Opeinde als recreatiewoning



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Gebruik van Rijksmonument Binnendyks 2 te Opeinde als recreatiewoning

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	<i>Aanleiding</i>	5
1.2.	<i>Locatiebeschrijving</i>	5
1.3.	<i>Leeswijzer.....</i>	6
2.	BELEIDSKADER	6
2.1.	<i>Geldend Bestemmingsplan Buitengebied 2013</i>	6
2.2.	<i>Verklaring van geen bedenkingen</i>	7
3.	PLANOLOGISCHE OMGEVINGSASPECTEN	7
3.1.	<i>Luchtkwaliteit.....</i>	7
3.2.	<i>Externe veiligheid.....</i>	7
3.3.	<i>Ecologie</i>	7
3.4.	<i>Milieu</i>	7
3.5.	<i>Verkeer en parkeren.....</i>	7
3.6.	<i>Conclusie van de omgevingsaspecten</i>	8
4.	UITVOERBAARHEID	8
4.1.	<i>Economische uitvoerbaarheid.....</i>	8
4.2.	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</i>	8

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Gebruik van Rijksmonument Binnendyks 2 te Opeinde als recreatiewoning

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op 25 mei 2016 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het gebruik van het rijksmonument aan Binnendyks 2 te Opeinde als recreatiewoning.

Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning voor strijdig gebruik van gronden of bouwwerken. Met toepassing van artikel 3.10 juncto 2.12 Wabo kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

1.2. Locatiebeschrijving

Op het perceel Nijtap 1 te Opeinde staat een vrijstaande woning, gebouwd in 1916. Dit is momenteel het hoofdbouw op het perceel en nog steeds in gebruik als woning.

Op het achtererf staat een oud boerderijtje dat de oorspronkelijke woning was op dit perceel. Dit boerderijtje is een Rijksmonument uit 1686. Het pand is van binnen en van buiten een monument. De woning is in 1992 intern verbouwd; het schuurdeel is bewoonbaar gemaakt. Er zijn nog veel originele onderdelen herkenbaar, waarvan de 19e eeuwse bedsteewand en tegelbekleding in de schouw belangrijke onderdelen zijn.

Het Rijksmonument is in gebruik geweest als gastenverblijf, béd en brochje, voor fietsers.



Afbeelding 1: Het perceel Nijtap 1 te Opeinde met hoofdbouw in rood en het Rijksmonument in blauw.

De voorliggende aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Op 18 februari 2016 heeft uw college het standpunt ingenomen onder voorwaarden medewerking te verlenen aan dagbesteding, workshops, therapie en een kleinschalige woonvorm.

Planologische medewerking kan worden verleend op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

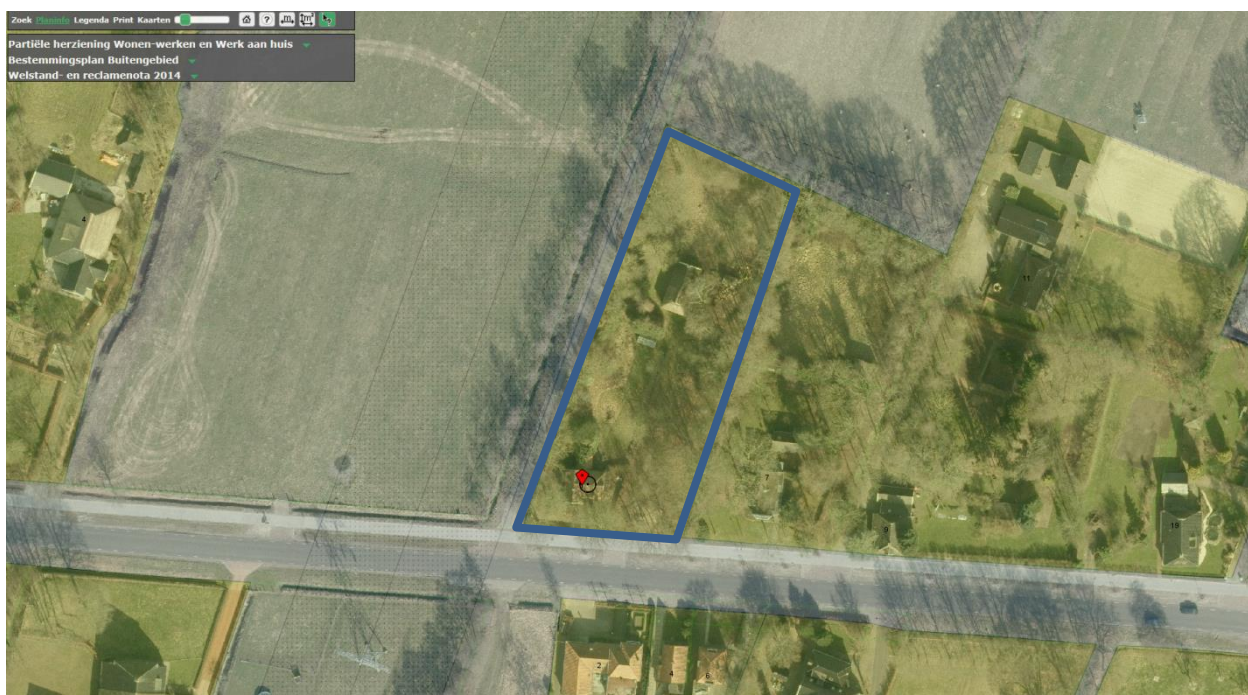
1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader. Hoofdstuk 3 behandelt de relevante planologische omgevingsaspecten. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid beschreven.

2. Beleidskader

2.1. Geldend Bestemmingsplan Buitengebied 2013

Het perceel heeft de bestemming Wonen met de aanduiding 'karakteristiek'. Binnen het bestemmingsvlak zijn 5 woningen toegestaan. Dit zijn de woning op nummer 1, 7, 9, 11 en 19. De woning op nummer 1 aan de voorzijde van het perceel is het hoofdgebouw. Het Rijksmonument op het achtererf is een bijgebouw en mag niet recreatief worden bewoond.



Afbeelding 2 Fragment Bestemmingsplan Buitengebied 2013, perceel Nijtap 1 te Opeinde.

Wanneer het hoofdgebouw als zelfstandige woning wordt verkocht is het Rijksmonument geen gastenverblijf meer bij het hoofdgebouw, maar is er sprake van een zelfstandige recreatiewoning.

Om planologische medewerking te verlenen aan het verzoek is een omgevingsvergunning nodig op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

2.2. Verklaring van geen bedenkingen

Het project past niet binnen de door de gemeenteraad vastgestelde aanwijzing categorieën voor een verklaring van geen bedenking (raadsbesluit 15 september 2015). Het perceel is niet gelegen binnen de bebouwde kom en het gebruik als recreatiewoning is niet opgenomen in de Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied.

De omgevingsvergunning kan daarom niet worden verleend zonder dat de gemeenteraad heeft verklaard dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

Op 28 februari 2017 heeft de gemeenteraad verklaard dat er geen bedenkingen bestaan tegen het gebruik van het Rijksmonument Binnendyks 2 te Opeinde als recreatiewoning.

3. Planologische omgevingsaspecten

3.1. Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit kan worden opgemerkt dat er op geen enkele locatie in onze gemeente, ook niet op de plaatsen met een hoge verkeersbelasting, grenswaarden of plandrempels uit de Wet luchtkwaliteit worden overschreden, zodat naar verwachting deze ontwikkeling ook geen consequenties met betrekking tot de Wet luchtkwaliteit heeft.

3.2. Externe veiligheid

Het perceel Binnendyks 2 ligt niet binnen een invloedsgebied van een risicobron op het gebied van externe veiligheid, dus vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de haalbaarheid van dit plan.

3.3. Ecologie

De Nederlandse natuurwetgeving is gebaseerd op de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De soortbescherming is hierbij uitgewerkt in de Flora- en faunawet. Deze wet beschermt een aantal veelal zeldzame of kwetsbare planten- en diersoorten. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

Er is alleen sprake van gewijzigd gebruik, binnen de bestaande bebouwing. Er is geen toename in het bebouwd oppervlak op het perceel. Naar verwachting worden de aanwezige ecologische waarden niet geschaad.

3.4. Milieu

Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving die van invloed zijn op het plangebied.

3.5. Verkeer en parkeren

Op eigen terrein is voldoende ruimte om te parkeren.

3.6. Conclusie van de omgevingsaspecten

Omdat het gaat om de wijziging van het gebruik van een bestaand pand zullen er geen grondwerkzaamheden plaats vinden. De aspecten archeologie, water, bodem, kabels en leidingen hebben dan ook geen invloed op het voorliggende bouwplan.

Geen van de omgevingsaspecten vormt een belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling. De omgevingsvergunning kan worden verleend.

4. Uitvoerbaarheid

4.1. Economische uitvoerbaarheid

De inpandige verbouwing voor het gebruik van het pand tot recreatiewoning is een particuliere investering. De wijziging van gebruik betreft het vergunnen van een reeds bestaand pand. Hier is de legesverordening van toepassing.

Voor het afdekken van mogelijke schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro is een planschadeovereenkomst opgesteld. Het plan kan als financieel uitvoerbaar worden beschouwd.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit heeft van vrijdag 11 november tot en met donderdag 22 december 2016 ter inzage gelegen ten behoeve van zienswijzen. Tegen het voornemen zijn geen zienswijzen ingediend. De aangevraagde vergunning kan worden verleend en het plan wordt beoordeeld als maatschappelijk uitvoerbaar.

Onderwerp:
VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

De raad van de gemeente Smallingerland;

gelezen het voorstel van het college 3 november 2016 , over de
omgevingsvergunning voor het gebruik van het rijksmonument aan Binnendyks 2 te
Opeinde als recreatiewoning;

overwegende

dat bij de toepassing van artikel 2:12, eerste lid onder 3 van de Wet algemene
bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een verklaring van geen bedenkingen is vereist
van de gemeenteraad (art. 2.27 Wabo);

dat de ontwerpbeschikking conform het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet
algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet
bestuursrecht gedurende zes werken ter inzage is gelegd, waarbij een ieder de
gelegenheid is geboden om schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijzen in te
dienen;

dat tijdens de inzagetermijn van vrijdag 11 november 2016 tot en met donderdag 22
december 2016 geen zienswijzen tegen het voornemen zijn binnengekomen;

dat een verklaring van geen bedenkingen op grond van artikel 6.5 lid 2 Bor slechts
kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

dat de gemeenteraad op basis van bovenstaande overwegingen van mening is dat
het gebruik van het Rijksmonument aan Binnendyks 2 te Opeinde als
recreatiewoning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

De gemeenteraad verklaart dat geen bedenkingen bestaan tegen het gebruik van het
Rijksmonument aan Binnendyks 2 te Opeinde als recreatiewoning.

Aldus vastgesteld door de raad voornoemd
in zijn openbare vergadering van 28 februari 2017,

griffier,



voorzitter,

