

Gemeente Gaasterlân-Sleat

De Koggeplaet B.V.
T.a.v. de heer De Valk
Mardyk 3
8581 KG ELAHUIZEN

Joure, 28 oktober 2013
Verzonden: **30 OKT 2013**

Ons kenmerk : UV 20130015
Uw kenmerk : 715137
In behandeling bij : de heer A.J. Bremer
Bijlage(n) : 0

Onderwerp:
omgevingsvergunning

Geachte heer De Valk,

Aanvraag

Op 31 januari 2013 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 22 chalets op het perceel Mardyk 3 te Elahuizen en kadastraal bekend als gemeente Balk, sectie O, nummer 1331, met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven activiteit(en):

- bouwen van een bouwwerk
- afwijken ruimtelijke regels (uitgebreid)

Beoordeling

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld aan de relevante criteria als beschreven in paragraaf 2.3 van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht en de krachtens die regelingen gestelde nadere bepalingen.

Afwijken ruimtelijke regels (uitgebreid)

De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2004, vastgesteld bij raadsbesluit van 9 februari 2010. Er is geconstateerd dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan gelet op de onder artikel 17 lid B sub 1 opgenomen bepalingen dat voor het bouwen van gebouwen geldt dat de afstand van gebouwen tot de bestemmingsgrens ten minste 10,00 meter zal bedragen. Verder is geconstateerd dat de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan gelet op de onder artikel 35 lid B sub 1 opgenomen bepalingen dat op deze gronden (Water) geen gebouwen worden gebouwd, maar dat bij de realisatie van de waterstudio's hier wel sprake van is. Daarnaast worden bij de havenstudio's ook aanleggelegenheid gecreëerd wat in strijd is met bepaling artikel 35, lid A lid 4 omdat op de bestemmingsplankaart deze locatie niet is voorzien van de aanduiding 'aanleggelegenheid'.

In het geldende bestemmingsplan zijn geen ontheffingsregels opgenomen met betrekking tot de bovengenoemde strijdigheden en de 'kruimelgevallen' uit artikel 4 van bijlage II van de Besluit

omgevingsrecht bieden eveneens geen mogelijkheid tot medewerking aan deze aanvraag. Afwijken van het bestemmingsplan is slechts mogelijk door middel van de grote buitenplanse afwijking op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage "Ruimtelijke onderbouwing "De Koggepleat" (aangepast oktober 2013)" die onderdeel uitmaakt van het besluit. Het plan wordt vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt acceptabel bevonden.

De gemeenteraad van Gaasterlân-Sleat heeft op 27 februari 2013 besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, voor zover het college van burgemeester en wethouders van Gaasterlân-Sleat het bevoegd gezag is ten aanzien van de aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3° Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Ter inzage legging

Vanaf vrijdag 10 mei 2013 heeft het plan zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging zijn er een drietal zienswijzen naar voren gebracht, namelijk van:

- de heer C.J.M. Van den Berg;
- C.G.M.M. Maas (Marsicht 5a);
- AH Vermeulen, I.M. Dicker-Vermeulen, A.C.M. Meltzer-Vermeulen, E.J. Vermeulen (allen Marsicht 3), J.F. Dekeukeleire (Marsicht 1), J.B. Kroeze (Marsicht 4) en C.J.M. van den Berg (Marsicht 5).

In een reactienota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen. Deze reactienota maakt onderdeel uit van de beschikking. Concluderen kunnen wij stellen dat gelet op de ingediende zienswijzen wij van mening zijn dat de betreffende belangen niet onevenredig nadelig zullen zijn door de verlening van de gevraagde activiteiten.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Gaasterlân-Sleat hebben, gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteit(en).

De volgende onderdelen maken deel uit van het besluit

- 1 715137_1359630459642_publiceerbareaanvraag.pdf
- 2 715137_1359973636376_steigers1.pdf
- 3 715137_1359973654973_steigers2.pdf
- 4 715137_1359973671594_steigers3.pdf
- 5 715137_1359973691358_steigers4.pdf
- 6 715137_1359973712741_steigers5.pdf
- 7 715137_1359973593648_situatiebestaand.pdf
- 8 715137_1359973616146_situatienieuw.pdf
- 9 715137_1359973530525_projectomschrijving.pdf
- 10 715137_1359973499830_plattechalets1-15.pdf
- 11 715137_1359973456786_impressie1.jpg
- 12 715137_1359973470554_impressie2.jpg
- 13 715137_1359973483866_impressie3.jpg

- 14 715137_1359973727312_trailerhelling.pdf
- 15 715137_1359973345026_foto1.jpg
- 16 715137_1359973362730_foto2.jpg
- 17 715137_1359973377969_foto3.jpg
- 18 715137_1359973390503_foto4.jpg
- 19 715137_1359973404581_foto5.jpg
- 20 715137_1359973417821_foto6.jpg
- 21 715137_1359973431274_foto7.jpg
- 22 715137_1359973443897_foto8.jpg
- 23 715137_1380134362974_ruimtelijkeonderbouwingcampingdeKoggeplaet.pdf
- 24 715137_1359973743976_wateradviesdekoggeplaetelahuizen.pdf
- 25 715137_1359973282709_ecologischonderzoekkoggeplaetdef040612.pdf
- 26 715137_1359973330574_floraenfaunanatuuraanvulling.pdf
- 27 715137_1359973077379_chaletsmethellenddak1-7.pdf
- 28 welstandsadvies koggeplaet 26 februari 2013_0005.pdf
- 29 Reactienota zienswijzen De Koggeplaet

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Burgerplicht en overige toestemmingen en voorzieningen

In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers vermeld die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning. Ook kunnen er naast deze vergunning nog andere toestemmingen en/of voorzieningen nodig zijn waarover wij u niet hebben kunnen informeren, maar die er wel voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Beroepsclausule

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt beroep instellen bij de rechtbank Noord-Nederland te Leeuwarden, afdeling Bestuursrecht, Postbus 1702, 8901 CA Leeuwarden.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en tenminste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

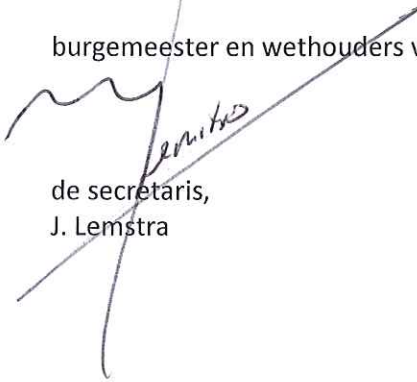
Tegelijk met het instellen van beroep kunnen belanghebbenden vragen de beschikking tijdelijk ongedaan te maken. Zo'n verzoek om een voorlopige voorziening moet gericht worden aan de voorzieningenrechter van de hierboven vermelde rechtbank.

Belanghebbenden kunnen ook digitaal beroep instellen en een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet je wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Desgewenst kunt u nadere inlichtingen inwinnen op het gemeentehuis Herema State te Joure, afdeling Veiligheid, Vergunningen en Handhaving, telefoonnummer 14 05 14.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Gaasterlân-Sleat,

de secretaris,
J. Lemstra

de burgemeester,
W. Hoornstra

Voorwaarden bij omgevingsvergunning nummer UV20130015/ 715137

Gegevens toezichthouder:

- R. Agricola, telefoonnummer 14 05 14, e-mail info@defriesemerem.nl

Algemeen

- Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning moet worden gestart met de werkzaamheden. De werkzaamheden mogen vervolgens niet langer dan 26 weken stilliggen.
- De aanvang en het einde van de werkzaamheden moet uiterlijk 2 dagen van te voren gemeld worden aan de toezichthouder, met vermelding van het adres en het kenmerk van de vergunning.
- Het is verboden om bij de uitvoering van werkzaamheden schade, gevaar of ernstige hinder te veroorzaken. Alle schade of vorderingen tot schadevergoeding, die ontstaan als gevolg van het gebruikmaken van deze omgevingsvergunning, zijn voor rekening van de vergunninghouder.

Bouwen van een bouwwerk

- Uiterlijk 3 weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen moeten de volgende stukken bij de gemeente ingediend zijn.
 - o Constructieberekening(en) (met bijbehorende tekeningen en onderzoeken).
- De situering en peilhoogte van het bouwwerk moet door de toezichthouder worden uitgezet (eventueel in overleg met eigenaar).
- De aanvang van de volgende onderdelen moeten, indien toegepast, uiterlijk 2 dagen van te voren gemeld worden aan de toezichthouder, met vermelding van het adres en het kenmerk van de vergunning.
 - o Grond(verbeterings)werkzaamheden.
 - o Storten van beton.
- Vrijkomende grond van de bouwlocatie mag (indien de grond niet tussentijds is bewerkt) op of nabij dezelfde plaats als waar het is ontgraven weer als bodem worden toegepast. Aangevoerde grond die op de bouwlocatie wordt toegepast (en afgevoerde grond die elders wordt gebruikt) dient te voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit c.q. de Vrijstellingsregeling grondverzet.

Behoud afschermende werking groenstrook

- Overeenkomstig hetgeen in de reactienota is opgenomen, dient de huidige groenstrook tussen plangebied en De Fluessen in stand te blijven. Indien er in deze groenstrook struiken worden gerooid of bomen worden gekapt dient er tijdig en voldoende herplant plaats te vinden om de afschermende werking tussen de chalets en het open water richting De Fluessen in stand te houden.