

ONTWERPBESLUIT

**Omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 onder a
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
afwijking van bestemmingsplan 'Perspectiefplan Boeren Nieuw Buinen',
middels artikel 2.10 lid 2 juncto artikel 2.1 lid 1 onder c
en artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° Wabo.**

Exloo,

Nummer: **Z2023-004145**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borger-Odoorn:

Gezien de aanvraag van: Zuidelijke Tweederdeweg 20
Wonend: 9521 LA NIEUW-BUINEN

Ontvangen op 6 februari 2023

Waarbij omgevingsvergunning wordt gevraagd voor het oprichten van een boerderijwoning op het perceel,

kadastraal bekend gemeente Borger, sectie R, nummer 1666

plaatselijk bekend Zuidelijke Tweederdeweg 20
9521 LA NIEUW-BUINEN

Activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- Het gebruiken van gronden en/of gebouwen in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Procedure:

De uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Overwegende dat

De onderhavige aanvraag valt binnen het vigerende bestemmingsplan 'Perspectiefplan Boeren Nieuw Buinen' en daarin de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' heeft.

Het onderhavige plan niet voldoet aan de bebouwingsvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Gebleken is dat de woning een inhoud mag hebben van maximaal 750 m³. Onderhavig plan betreft het bouwen van een woning van ca. 1.800 m³.

Gezien artikel 2.10 lid 2 Wabo wordt een aanvraag welke in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening (artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo) mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Derhalve is beoordeeld of sprake is van de in artikel 2.12 Wabo opgenomen gronden. Gebleken is dat op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° afwijking kan worden verleend indien de motivering van dit besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.



Gezien de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing 'RB 10.706 OntwerpRO Zuidelijke Tweederdeweg Nieuw-Buinen (versie april 2024)', kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het bouwplan, mede gezien het advies van Libau d.d. 15 maart 2023, voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Er geen grond is om de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op grond van artikel 2.10 lid 1 Wabo en voor de activiteit strijdig gebruik op grond van artikel 2.10 lid 2 juncto artikel 2.12 Wabo te weigeren.

Gelet op

- de Woningwet;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Besluit omgevingsrecht;
- Regeling omgevingsrecht;
- de Wet ruimtelijke ordening;
- de Algemene wet bestuursrecht;
- de voorschriften van de welstandsnota gemeente Borger-Odoorn 2013;
- de voorschriften van de gemeentelijke Bouwverordening 2012;
- de bepalingen van het Bouwbesluit 2012;
- de bepalingen van de Erfgoedwet en de Monumentenverordening gemeente Borger-Odoorn;
- het mandaatbesluit Borger-Odoorn 2015.

Z i j n v o o r n e m e n s

- I. Een omgevingsvergunning voor de activiteit het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo) te verlenen voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde;
- II. Op basis van overwegingen als benoemd in de Ruimtelijke onderbouwing om een omgevingsvergunning voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) te verlenen voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde.

De bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte en goedgekeurde bouwtekeningen, het aanvraagformulier om omgevingsvergunning, de hierna vermelde voorschriften en overige onderstaande geregistreerde bescheiden maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Bijlagen bij besluit:

- | | |
|---|--------------|
| • 7570917_1675691343121_papierenformulier | D2023-024670 |
| • RB 10.706 OntwerpRO (versie april 2024) (ruimtelijke onderbouwing) | D2024-080946 |
| • Bijlage verzoekformulier watertoets d.d. 21 december 2023 | D2024-081038 |
| • Bijlage definitieve uitgangspuntennotitie (watertoets) | D2024-081030 |
| • Bijlage verkennend bodemonderzoek - De Grondonderzoeker d.d. 9-10-23 | D2024-081031 |
| • Bijlage stikstofberekening d.d. 27-2-24 | D2024-081041 |
| • 7570917_1675691256521_05-00_Situatie | D2023-024669 |
| • 7570917_1675691200097_05-01_Begane_grond | D2023-024663 |



• 7570917_1675691200107_05-02_1e_Verdieping	D2023-024664
• 7570917_1675691200116_05-03_Dak	D2023-024665
• 7570917_1675691200123_05-04_Doorsneden	D2023-024667
• 7570917_1675691200132_05-05_Gevels	D2023-024668
• 7570917_1675691164989_05-06_Details	D2023-024662
• 7570917_1675691124181_05-07_BVO	D2023-024660
• 7570917_1675691124208_05-08_Footprint_Volume	D2023-024661
• 7570917_1675691055846_05-09_renvooi	D2023-024659
• 7570917_1675691021224_21024_PR5-05-OGV-Ontwerpboekje_230206	D2023-024658
• 7570917_1675690930437_22093_..._constr.brief_gew_dd_02-02-2023	D2023-024657
• 7570917_...._2022-07-14_Woonboerderij_Jansen_...._Daglichttoetreding	D2023-024655
• 7570917_...._2022-07-14_Woonboerderij_Jansen_...._Ventilatie	D2023-024656
• 7570917_1675690664848_uniec3_2022048_Villa_Jansen_2022-09-01_170130	D2023-024653
• 7570917_1675690734504_397130170_.... (energielabel)	D2023-024654
• 7570917_1684242901657_20221330_2023-05-11_...._MPG	D2023-095192
• Welstandsadvies grote cie 15-3 akkoord zonder opm.'s	D2023-080446

Bekendmaking en mededeling

Dit ontwerpbesluit wordt bekend gemaakt door toezending aan de aanvrager. Tevens wordt mededeling van de ontwerpbesikking gedaan overeenkomstig de wijze waarop ingevolge artikel 3.8 Wabo kennis is gegeven. Dat wil zeggen dat kennis wordt gegeven van het ontwerpbesluit op de website www.overheid.nl.

Rechtsmiddelen

Binnen een termijn van 6 weken vanaf de datum waarop het ontwerpbesluit ter inzage ligt kan een ieder een zienswijze indienen. Een zienswijze ontvangen wij bij voorkeur schriftelijk.

Uw zienswijze kunt u indienen bij het college van burgemeester en wethouders van gemeente Borger-Odoorn, Postbus 3, 7875 ZG Exloo. De naar voren gebrachte zienswijzen worden te zijner tijd bij het definitieve besluit gevoegd.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders,

Wabo-consulent

We hebben dit ontwerpbesluit met zorg opgesteld. Voor de geldigheid van dit ontwerpbesluit is geen handtekening nodig, daarom plaatsen wij deze niet meer.



Bouwvoorschriften

- U dient, **bij voorkeur per e-mail**, melding te doen op gemeente@borger-odoorn.nl van:
 1. De aanvang van de werkzaamheden (tenminste 7 dagen voor aanvang);
 2. Geplande graafwerkzaamheden in de nabijheid van bomen, waarbij deze bomen ernstige schade zouden kunnen ondervinden (tenminste 3 dagen voor aanvang);
 3. De aanvang van het betonstorten van de gewapende betonconstructie-onderdelen (tenminste 3 dagen voor aanvang);
 4. De voltooiing van de werkzaamheden;
- Bouwmaterialen mogen slechts met toestemming van de gemeente Borger-Odoorn op openbaar terrein worden opgeslagen. Hiertoe dient u telefonisch contact op te nemen met afdeling Klantcontactcentrum, cluster Omgeving, tel. 14-0591;
- U dient de constructieve detailberekeningen en –tekeningen van het bouwwerk uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden aan te leveren aan de gemeente. Dit kan per e-mail naar gemeente@borger-odoorn.nl (onder vermelding van het zaaknummer);
- Een hemelwaterafvoer mag niet worden aangesloten op de (vuilwater)riolering. Voor vragen hierover kunt u contact opnemen met de afdeling Grondgebiedszaken, cluster Realisatie, tel. 14-0591.

Voorschriften landschappelijke inpassing

- De reeds aanwezige landschappelijke inpassing conform ruimtelijke onderbouwing 'RB 10.706 OntwerpRO Zuidelijke Tweederdeweg Nieuw-Buinen (versie april 2024)' dient blijvend in stand te worden gehouden.

Algemeen

- Vergunninghouder wordt erop gewezen, dat voor het uitvoeren van de werkzaamheden, waarvoor omgevingsvergunning wordt verleend, wellicht nog andere vergunningen, ontheffingen of toestemmingen zijn benodigd van bijvoorbeeld de gemeente, het Rijk, de provincie of een waterschap.

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.

De verleende omgevingsvergunning vrijwaart de vergunninghouder derhalve niet van aansprakelijkstelling door derden. De vergunninghouder blijft daarvoor zelf verantwoordelijk.
- De verleende omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht door het college van burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als gedurende de in dit artikel genoemde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.