

Wilts Vastgoed B.V.
De Hilde 19
7948 DR Nijeveen

Joure, 9 juli 2014

Verzonden: **09 JUL 2014**

Ons kenmerk : OV 20130452/1123161
Uw kenmerk : 1310-1
In behandeling bij : de heer A.J. Bremer
Bijlage(n) : 0

Onderwerp:
omgevingsvergunning

Geachte heer Wilts,

Aanvraag

Op 27 december 2013 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van drie kadewoningen (betreft aanpassing verleende bouwvergunning BR 20090073) op het perceel, plaatselijk bekend als Langebaan 10 en 12, 8574 RC Bakhuizen en kadastraal bekend als gemeente BAL00, sectie K, nummer 01214, 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 getoetst 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)

Het plan voldoet niet aan artikel 3, lid B, sub 1 e van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Bakhuizen-Uitbreiding 2005". Hierin staat namelijk beschreven dat het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste twee zal bedragen, tenzij op de kaart in het bestemmingsvlak een maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouw is aangegeven, in welk geval het maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste het op de kaart aangegeven aantal zal bedragen. De aanvraag bestaat uit het oprichten van drie hoofdgebouwen (drie-onder-één-kap).

Ingevolge art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o Wabo kan hiervan afgeweken worden, 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 "1123161_1391080891711_Ruimtelijke_onderbouwing.pdf" die onderdeel uitmaakt van het besluit.

Motivering waarom deze afwijking toegestaan wordt.

Het plan wordt vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt acceptabel bevonden. Bij recht is het mogelijk dat er een twee-onder-één-kap woning kan worden gerealiseerd. Nu dit een drie-onder-één-kap woning wordt, heeft ruimtelijk gezien weinig invloed op de omgeving. Alle relevante aspecten zijn benoemd in de ruimtelijke onderbouwing en vormen geen bezwaar. Daarnaast heeft welstandscommissie Hûs en Hiem zich positief uitgelaten over het plan. Al met al is geconcludeerd dat medewerking kan worden verleend aan het onderliggende plan.

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

Ter inzage legging

Vanaf vrijdag 23 mei 2014 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 ter inzage legging zijn er geen zienswijzen tegen de plannen ingediend.

Gelet op het vorenstaande zijn wij van mening dat betreffende belangen niet onevenredig nadelig zullen worden geschaad door de verlening van de gevraagde activiteit(en).

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Friese Meren 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 OV 20130452 1123161_1388158349712_publiceerbareaanvraag.pdf
- 2 1123161_1388157685982_ba1_27-12-2013.pdf
- 3 1123161_1388157586081_bijlagen27-12-2013.pdf
- 4 1123161_1388157967395_brief_woningstichting.pdf
- 5 1123161_1391080891711_Ruimtelijke_onderbouwing.pdf
- 6 advies Hûs en Hiem welstandsadvisering en monumentenzorg d.d. 22 april 2014

Inwerkingtreding

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

Kooirecht

Omdat u hiermee vergunning krijgt voor het bouwen binnen de afpalingsgrenzen van een eendenkooi, heeft u te maken met artikel 59 van de Flora- en Faunawet. Dit houdt feitelijk in dat er alleen in de maanden april, mei en juni van enig jaar hei-werkzaamheden plaats mogen vinden. Mocht u dergelijke werkzaamheden buiten deze maanden om willen doen, dan dient u in contact te treden met de betreffende kooihouder, de heer S. van Buuren, Koaiwei 2, 8574 VB te Bakhuizen, telefoon 06-53411002 of 0514-581587.

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.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van De Friese Meren,
namens hen,

het hoofd van de afdeling vergunningen, veiligheid en handhaving,

M.J. Visser.

Beroepsclausule

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en ten minste 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, juridische zaken, telefoonnummer 14 05 14.

Voorwaarden bij omgevingsvergunning nummer OV 20130452/1123161

Gegevens toezichthouder:

- R. Agricola, telefoonnummer 14 05 14, e-mail info@defriesemer.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 Monsters van de toe te passen gevelsteen/-bekleding en dakpan/-platen.
 - o Constructieberekening(en) (met bijbehorende tekeningen en onderzoeken).
 - o Bouwveiligheidsplan.
- 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 Aanbrengen van funderingspalen.
 - 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.