

Mevrouw @@
Wikelerdyk 44
8561 BE Balk

Joure, 1 oktober 2018
Verzonden: ONTWERP

Ons kenmerk : OV 20170616/3328607
Uw kenmerk : VVB-1708
In behandeling bij : de heer
Bijlage(n) :

Onderwerp:
verlening omgevingsvergunning

Beste mevrouw @@,

U heeft vergunning aangevraagd voor het verbouwen van de boerderij en het plaatsen van een aanbouw aan de boerderij en het plaatsen van een bijgebouw op de locatie Wikelerdyk 44 te Balk. Deze aanvraag hebben wij ontvangen op 26 april 2018.

Verlening vergunning

Wij hebben besloten de vergunning te verlenen. Het gaat om de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven activiteit(en):

- bouwen van een bouwwerk
- maken/wijzigen van een uitrit
- afwijken regels ruimtelijke ordening (uitgebreid)

Dit besluit is genomen op basis van de artikelen 2.1 en 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wabo.

De volgende documenten maken deel uit van dit besluit:

- 3328607_1536842884580_aanvraagformulier_2018-09-13.pdf
- 3328607_1524661667586_VVB_1708_BA-01.pdf
- 3328607_1524667331437_VVB_1708_BA-02.pdf
- 3328607_1536840132248_VVB_1708_BA-03_V5.pdf
- 3328607_1528723450886_vvb_1708_ba-04_v2.pdf
- 3328607_1528961833512_VVB_1708_BA-05_V2.pdf
- 3328607_1524667574972_vvb_1708_ba-06.pdf
- 3328607_1524667629601_vvb_1708_ba-07.pdf
- 3328607_1536840176101_VVB_1708_BA-08_V3.pdf
- 3328607_1528723480274_vvb_1708_ba-09_v2.pdf (m.u.v. detail 7 en 15)
- 3328607_1528961955265_vvb_1708_ba-09_dt_7.pdf
- 3328607_1531311109448_vvb_1708_ba-09_dt_15.pdf
- 3328607_1528961997082_rapport_180248_a-0_2018-06-12.pdf
- 3328607_1524736414256_61180800_IJB_Geotechniek

- 3328607_1531310991626_ruimtelijke_onderbouwing_03-07-2018.pdf
- verklaring van geen bedenkingen 2018/@@ van @@ 2018
- advies hûs en hiem welstandsadvisering van 29 mei 2018 (W18DFM006-2)

Beoordeling

Bij de besluitvorming is de uitgebreide voorbereidingsprocedure toegepast. Deze procedure staat beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo.

De beslistermijn is met 4 weken opgeschort omdat er nog aanvullende/aangepaste gegevens ingediend moesten worden, overeenkomstig artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Bouwen van een bouwwerk

Op grond van de ingediende stukken is voldoende aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening De Fryske Marren 2014.

Het plan is op 29 mei 2018 door welstandscommissie hûs en hiem getoetst aan het welstandsgebied 'Lintbebouwing' van Welstandsnota De Friese Meren 2014. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. De opmerking van de welstandscommissie met betrekking tot de nieuwe inrit is verwerkt in aangepaste tekeningen.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan Balk-Zuid 2017. Hiervoor verwijzen wij naar de motivatie voor 'Afwijken van regels ruimtelijke ordening'.

Brandveilig gebruik van een bouwwerk

De aanvraag is door Brandweer Fryslân inhoudelijk getoetst aan de brandveiligheidsvoorschriften zoals deze zijn opgenomen in de hoofdstukken 2, 6 en 7 van het Bouwbesluit 2012.

Hierbij is op 23 mei 2018 geadviseerd dat met betrekking tot brandveilig gebruik op een paar punten na een vergunning verleend kan worden. De opmerkingen in dit advies zijn op één punt na in de tekeningen aangepast en akkoord bevonden. Voor wat betreft het laatste punt (met betrekking tot de dakisolatie) merken wij op dat dit punt is meegenomen in de voorwaarden behorende bij deze vergunning.

Afwijken van regels ruimtelijke ordening

Het plan voldoet niet aan artikel 22, lid 2, onder 1 a van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Balk – Zuid 2017. Het betreft hier een bouwplan waarbij een woonhuis wordt toegevoegd waardoor het maximaal aantal toegestane woonhuizen wordt overschreden. Met betrekking tot de bijbehorende bouwwerken voldoet het plan niet aan artikel 22 lid 2 onder 2 a. Hier wordt namelijk gesteld dat bijbehorende bouwwerken ten minste 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het betreffende hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan moeten worden gebouwd. Het bouwplan betreft eveneens de realisatie van een bijbehorend bouwwerk (aanbouw) welke volledig voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw wordt geplaatst omdat hier sprake is van een hoeksituatie. Ook is het plan in strijd met artikel 22, lid 2 onder 2 e waarin staat gesteld dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw ten hoogste 70m² mag bedragen. De totaaloppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij dit plan is namelijk circa 149m².

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo kan hiervan worden afgeweken, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke

onderbouwning bevat. Voor de ruimtelijke onderbouwning wordt verwezen naar de bijlage '3328607_1531310991626_ruimtelijke_onderbouwning_03-07-2018.pdf' die onderdeel uitmaakt van het besluit. Hierbij merken wij het volgende op.

De uitbreiding van het aantal woningen met het aantal van één past binnen het woonbeleid van de gemeente De Fryske Marren en wordt er ruimte gecreëerd via een contingent 'particuliere initiatieven'. De motivatie daartoe is opgenomen in de hierboven genoemde ruimtelijke onderbouwning. Het bouwen van het bijbehorende bouwwerk (aanbouw) is vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel. Dit komt met name doordat tussen de Sate Steenbergstrjitte en het perceel een ruime groenstrook (deels op gemeentelijke gronden) aanwezig is waardoor het voor-de-naar-de-weg gekeerde gevel feitelijk niet opvallend is. Met betrekking tot de strijdigheid met de oppervlakten aan bijbehorende bouwwerken kan gesteld worden dat dit geredeneerd is vanuit het feit dat er 1 woning is toegestaan. Het bestemmingsplan Balk-Zuid 2017 kent daarnaast een binnenplanse afwijkmogelijkheid waarbij medewerking kan worden verleend tot maximaal 200m² aan bijbehorende bouwwerken mits de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 30% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw. Aangezien het hier gaat om een groot bouwperceel, voldoet dat ruimschoots aan de hiervoor geldende eisen.

Mede gezien de ruimtelijke onderbouwning kan worden geconcludeerd dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening en kan er medewerking worden verleend aan het plan.

Verklaring van geen bedenkingen (vvgb)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.5 (paragraaf 6.2) van het Bor wordt een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo niet eerder verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen (vvgb) heeft. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad heeft verklaard geen bedenkingen te hebben en dat de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Een (ontwerp)vvgb is door de gemeenteraad afgegeven op 25 september 2018. Op 30 maart 2016 heeft de raad in een algemeen besluit (beleidsregel) opgenomen dat indien er geen zienswijzen worden ingediend de ontwerp-vvgb direct definitief is.

Terinzagelegging

De ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen hebben zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van tot en met kon een ieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze indienen tegen deze ontwerpbesluiten. Ook zijn instanties als het Wetterskip en de Provincie in kennis gesteld van de terinzagelegging. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is wel /geen gebruik gemaakt. Voor de zienswijzen verwijzen wij u naar de bijgevoegde reactienota.

extra: terinzagelegging

Bij de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen naar voren te brengen.

extra: bij zienswijzen

Voor de zienswijzen verwijzen wij u naar de bijgevoegde reactienota.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt niet eerder in werking dan nadat de termijn voor het indienen van een bezwaar- of beroepsschrift is verstreken.

Nadere informatie

Lees ook de bijlage 'Overige informatie'. Hierin staat onder meer welke kosten aan deze vergunning verbonden zijn.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar via telefoonnummer 14 05 14 of e-mail info@defryskemarren.nl.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

de secretaris,
D.J. Cazemier

de burgemeester,
F. Veenstra

ONTWERP

Voorschriften

behorende bij omgevingsvergunning OV 20170616/3328607

Algemeen

- De aanvang en het einde van de werkzaamheden moeten uiterlijk twee dagen van te voren worden gemeld aan de toezichthouder*, met vermelding van het nummer van de vergunning en de locatie waarop de vergunning betrekking heeft.

Bouwen van een bouwwerk

- Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen, moeten de volgende stukken bij de gemeente zijn ingediend:
 - monsters van de toe te passen gevelsteen/-bekleding en dakpan/-plaat
 - constructieberekening(en) (met bijbehorende tekeningen en onderzoeken)
 - bouwveiligheidsplan
- De situering en de peilhoogte van het bouwwerk moeten door de toezichthouder* worden uitgezet (eventueel in overleg met de eigenaar).
- De aanvang van de volgende onderdelen moet, indien toegepast, uiterlijk twee dagen van te voren worden gemeld aan de toezichthouder* (met vermelding van het nummer van de vergunning en de locatie waarop de vergunning betrekking heeft):
 - grond(verbeterings)werkzaamheden
 - het aanbrengen van funderingspalen
 - het storten van beton
- Voorwaarde naar aanleiding van het brandveiligheidsadvies: de isolatie van het dak (detail 15) dient uitgevoerd te worden met Rocksono Base 211 steenwol.

* Gegevens toezichthouder:

de heer L. de Leeuw, bereikbaar via telefoonnummer: 14 05 14 / e-mail: info@defryskemarren.nl

Rechtsbescherming

behorende bij omgevingsvergunning OV 20170616/3328607

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na bekendmaking 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 het besluit tijdelijk ongedaan te maken. Zo'n verzoek om een voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank.

Via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> kan het instellen van beroep en/of het verzoek om voorlopige voorziening digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank. Hiervoor is een elektronische handtekening (DigiD) nodig.

Wilt u meer weten over de procedure? Bel met de afdeling juridische zaken van de gemeente, te bereiken via telefoonnummer 14 05 14.

Overige informatie

behorende bij omgevingsvergunning OV 20170616/3328607

Wat zijn de kosten?

Aan de vergunningverlening zijn kosten verbonden. Deze legeskosten bedragen € .

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

Leges behandeling bouwactiviteit: €

Leges welstandsadvies: €

Leges behandeling uitritactiviteit: €

Leges behandeling buitenplanse afwijking: €

Binnenkort ontvangt u hiervoor een nota.

De legeskosten zijn gebaseerd op de Legesverordening van het jaar waarin u uw aanvraag heeft ingediend. U kunt de Legesverordening vinden op www.overheid.nl onder 'Overheidsinformatie', 'Lokale wet- en regelgeving'. Vervolgens vult u het zoekwoord 'leges' in en selecteert u de betreffende gemeente.

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 vergunning. 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 deze 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 vergunning, zijn voor rekening van de vergunninghouder.

Vrijkomende grond

Vrijkomende grond 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 wordt toegepast (en afgevoerde grond die elders wordt gebruikt) dient te voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit c.q. de Vrijstellingsregeling grondverzet.

Intrekken vergunning

De gemeente kan de vergunning intrekken als:

- er niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning gestart wordt met de werkzaamheden;
- de werkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen;
- er afgeweken wordt van de vergunning of de hieraan verbonden voorschriften;
- de vergunninghouder hierom verzoekt.