

De heer J. Benthem
Schippersgracht 14
1011 TS Amsterdam

Joure, 4 december 2017

Verzonden: 04 DEC 2017

Ons kenmerk : OV 20170045/2781436

Uw kenmerk : BEO 1626

In behandeling bij : de heer A.J. Bremer

Bijlage(n) :

Onderwerp:
verlening omgevingsvergunning

Beste heer Benthem,

U heeft vergunning gevraagd voor het oprichten van een woning in de vorm van een bijgebouw bij de te restaureren voormalige woning op de locatie Beukenlaan 4 te Oudemirdum. Deze aanvraag hebben wij ontvangen op 12 mei 2017.

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
- afwijken van 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. Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden. Bij de uitvoering van het project moet hieraan worden voldaan.

De volgende documenten maken deel uit van dit besluit:

- 2781436_1494583206545_publiceerbareaanvraag.pdf
- 2781436_1494580576782_BEO-1626-BS-01.pdf
- 2781436_1494580969918_BEO-1626-BA-02.pdf
- 2781436_1494581048671_BEO-1626-BA-03.pdf
- 2781436_1494581114509_BEO-1626-BA-04-restauratie.pdf
- 2781436_1494581228510_BEO-1626-BA-05-principedetails.pdf
- 2781436_1494581738280_17061-I_- _Hoofdberekening_- _2_mei_2017_.pdf
- 2781436_1502117613787_ruimtelijke_onderb_nieuwb_bijbeh_bouwwerk.pdf
- 2781436_1502117806141_watertoets_toetsresultaat.pdf
- 2781436_1502116049253_170335_VO_Beukelaan_4_te_Oudemirdum_definitief2.pdf
- 2781436_1502116402375_FR-Oudemirdum-concept.pdf
- 2781436_1502117169676_rapport_jan_benthem_- _definitief.pdf
- verklaring van geen bedenkingen 26 september 2017 van gemeenteraad De Fryske Marren
- advies Hûs en Hiem welstandsadvisering van 13 juni 2017 (W17DFM012-2)

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).

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.

Hierbij merken wij het volgende op.

Bouwen van een bouwwerk

Op 13 juni 2017 (kenmerk W17DFM012-2) heeft de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (Hûs en Hiem) het plan getoetst aan het welstandsgebied "Stuwwallandschap" van de "Welstandsnota De Friese Meren 2014". Hierbij is geconcludeerd dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, Het plan is aanvaardbaar mede omdat het plan wordt uitgevoerd in een donker volume, dat de concurrentie met het 'monumentale' huisje zoveel mogelijk uit de weg gaat.

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

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Hiervoor verwijzen wij naar de motivatie voor "Afwijken van regels ruimtelijke ordening (uitgebreid)".

Afwijken van regels ruimtelijke ordening (uitgebreid)

Het plan is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Herziening Buitengebied 2004" en "Bestemmingsplan buitengebied 2004, partiële herziening 2011". Het plan voldoet niet aan artikel 8 (woondoeleinden) van het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied 2004". Op grond van artikel 8 lid C onder 1.c mag de oppervlakte van een hoofdgebouw maximaal 150m² bedragen. De onderhavige aanvraag betreft een nieuw hoofdgebouw van 165m². Op grond van artikel 8 lid C, onder 2 c mag de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 60m² bedragen. In de onderhavige aanvraag wordt het historisch waardevolle gebouw als bijgebouw geïnterpreteerd, echter heeft deze een oppervlakte van 65m². Tot slot wordt op grond van artikel 8 lid G onder 1 en 3 gesteld dat het gebruik van woonhuizen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit strijdig is qua gebruik indien de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 50m² en dat het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor een aan-huis-verbonden beroep eveneens niet is toegestaan.

Overweging afwijken bestemmingsplan

Ingevolge artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o 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 onderbouwing bevat. Voor de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage "2781436_1502117613787_ruimtelijke_onderb_nieuwb_bijbeh_bouwwerk.pdf" die onderdeel uitmaakt van het besluit.

Ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing merken wij op dat deze aanvraag er op geënt is om het aanwezige historisch waardevolle woninkje te behouden en toch de aanwezige woonfunctie op het perceel te behouden. Dit gebeurt door in een nieuw volume een woongebouw te realiseren die aan de huidige eisen voldoet. De overschrijdingen van de oppervlaktematen kunnen worden geaccepteerd, vanwege, voor wat betreft het nieuwe hoofdgebouw, het feit dat alles op de begane grond wordt uitgevoerd waardoor het gehele gebouw voldoende ondergeschikt blijft en voor wat betreft het nieuwe bijgebouw (de oorspronkelijke woning) het om een bestaande oppervlaktemaat gaat. De nieuwe functie van het historisch waardevolle woninkje is acceptabel want dit nieuwe gebruik komt eveneens ten goede aan het behoud van dit behoudens waardige pand.

Verklaring van geen bedenkingen

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, onder 3° van de Wabo niet 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 26 september 2017. Op 30 maart 2016 heeft de raad in een algemeen besluit (beleidsregel) opgenomen dat indien er geen zienswijzen worden ingediend de ontwerp-vvgb direct de definitieve vvgb is.

Terinzagelegging

De ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-vvgb hebben voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode vanaf 13 oktober 2017 kon een ieder een mondelinge en/of schriftelijke zienswijze indienen tegen deze ontwerpbesluiten. Ook zijn instanties als het Wetterskip en de provincie in kennis gesteld van de ter inzage. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Inwerkingtreding

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

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,

de secretaris,
L. Maarleveld

de burgemeester,
F. Veenstra

Voorschriften

behorende bij omgevingsvergunning OV 20170045/2781436

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
 - 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

Slopen van een bouwwerk

- Uiterlijk drie weken voordat met de sloopwerkzaamheden wordt begonnen, moet het sloopveiligheidsplan bij ons zijn ingediend.
- Asbest dient te worden verwijderd overeenkomstig het asbestinventarisatierapport en artikel 10 van het asbestverwijderingsbesluit, in combinatie met artikel 4.51a van het arbeidsomstandighedenbesluit.

* Gegevens toezichthouder:

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

Rechtsbescherming

behorende bij omgevingsvergunning OV 20170045/2781436

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 20170045/2781436

Wat zijn de kosten?

Aan de vergunningverlening zijn kosten verbonden. Deze legeskosten bedragen € 6.260,00.

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

Leges vooroverleg omgevingsvergunning: € 130,00

Leges vooroverleg: welstandsadvies: € 68,00

Leges behandeling bouwactiviteit: € 5.440,00

Leges welstandsadvies: € 622,00

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.