

De heer. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Joure, 13 juni 2019

Verzonden:

13 JUNI 2019

Ons kenmerk : OV 20170507/3221609

Uw kenmerk : 1016

In behandeling bij : de heer [REDACTED]

Bijlage(n) :

Onderwerp:

verlening omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED]

U heeft vergunning aangevraagd voor het verbouwen van het koetshuis en het wijzigen van het gebruik van het perceel bij Huize Boschoord op de locatie Huisterheide 1 te Sint Nicolaasga. Deze aanvraag hebben wij ontvangen op 18 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
- 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.

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:

- 3221609_1524055643864_publiceerbareaanvraag.pdf
- 3221609_1523869267251_1016-B03_koetshuis_doorsnede_en_details_171208.pdf
- 3221609_1523869294205_1016-B04_koetshuis_technisch_blad_171208.pdf
- 3221609_1523869121386_1016-01_koetshuis_bestaande_toestand_100921.pdf
- 3221609_1525352377959_ERBGelijkwaardigheidsverklaringTritiumLights.pdf
- 3221609_1530186514434_Bouwbesluitberekeningen_Koetshuis_28062018.pdf
- 3221609_1531910418516_1016-B01_koetshuis_plattegronden_en_situatie_180711.pdf
- 3221609_1531910506323_1016-B02_koetshuis_gevels_180711.pdf
- 3221609_1531910565631_1016-B03_koetshuis_doorsneden_en_details_180711.pdf
- 3221609_1531910634436_1016-B04_koetshuis_technisch_blad_180711.pdf
- 3221609_1531910680001_180261_-_Constructieschetsen.pdf
- 3221609_1531910721676_180261_-_Statische_berekening.pdf
- 3221609_1540360228331_ROB_hotelkamers_Landgoed_Boschoord_gew.pdf

- verklaring van geen bedenkingen 13 februari 2019
- advies hûs en hiem welstandsadvisering van 29-05-2018 (M17DFM117-2)

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.

Hierbij merken wij het volgende op.

Het plan is op 29 mei 2018 door welstandscommissie Hûs en Hiem getoetst aan het welstandsgebied 'Stuwwallandschap' van Welstandsnota De Friese Meren 2014. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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

Afwijken van regels ruimtelijke ordening

Voor een deel van het landgoed Boschoord is in 2014 een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, waarin de eerdergenoemde ontwikkelingsvisie is vertaald. Dit bestemmingsplan gaat uit van een landgoedbestemming, waarin verschillende functie waaronder verblijfsrecreatie mogelijk is. Dit bestemmingsplan is niet vastgesteld. Gelet op de voorbereiding van een bestemmingsplan voor de locatie, is dit buiten het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied gelaten. Daarom geldt momenteel nog de beheersverordening Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied. Deze is vastgesteld op 26 juni 2013. Hierin is in principe geregeld dat de regelingen zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen van kracht blijft, totdat het nieuwe bestemmingsplan, dat momenteel in voorbereiding is, wordt vastgesteld.

De regeling van het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 28 februari 2001 en goedgekeurd op 7 maart 2003) is van toepassing. Het landgoed is hierin bestemd als 'Natuurgebied' met de aanduiding 'bos'. Het huis Boschoord is bestemd als 'Wonen'. Binnen de geldende regeling is het gebruik van de gebouwen ten behoeve van logies (horeca/verblijfsrecreatie) niet mogelijk. Dit geldt ook voor de verbouwing van het koetshuis, waarbij beperkte uitbreiding plaatsvindt.

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 onderbouwing bevat. Voor de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage '3221609_1540360228331_ROB_hotelkamers_Landgoed_Boschoord_gew.pdf' die onderdeel uitmaakt van het besluit. Hierbij merken wij op dat, gezien de inhoud van de ruimtelijk onderbouwing, er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er daarom medewerking kan worden verleend aan een afwijking van het

geldende beheersverordening.

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 13 februari 2019. 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 1 maart 2019 tot en met 6 april 2019 kon een ieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze indienen tegen deze ontwerpbesluiten. Binnen deze termijn om zienswijzen in te dienen zijn er geen zienswijzen ingediend. Na deze termijn is er wel een zienswijze ingediend, deze is niet-ontvankelijk verklaard.

Inwerkingtreding

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

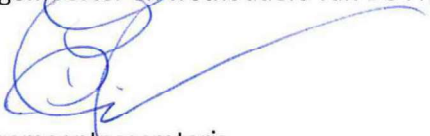
Nadere informatie

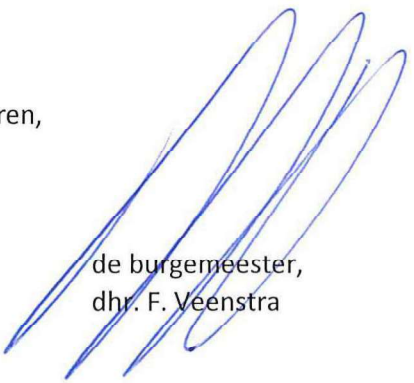
Lees ook de bijlage 'Overige informatie'. Hierin staat onder meer welke kosten aan deze vergunning verbonden zijn.

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

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van De Fryske Marren,


de gemeentesecretaris,
mw. D.J. Cazemier


de burgemeester,
dhr. F. Veenstra

Voorschriften

behorende bij omgevingsvergunning OV 20170507/3221609

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:
 - constructieberekening(en) (met bijbehorende tekeningen en onderzoeken)
- 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 storten van beton

Afwijken regels ruimtelijke ordening

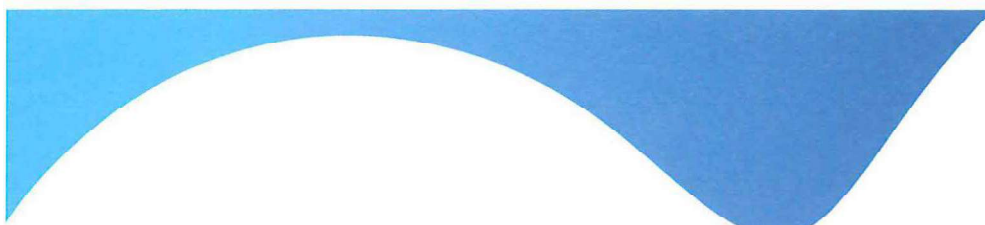
- Er mag niet eerder met de werkzaamheden worden gestart dan alvorens uit onderzoek is gebleken dat er geen beschermde diersoorten zich in en rondom het pand bevinden dan wel dat de provincie hiervoor ontheffing heeft verleend.

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 [REDACTED], bereikbaar via telefoonnummer: 14 05 14 / e-mail: info@defryskemarren.nl



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 20170507/3221609

Wat zijn de kosten?

Aan de vergunningverlening zijn kosten verbonden. Deze legeskosten bedragen € [REDACTED]

Dit bedrag is als volgt samengesteld:

Leges bouwactiviteit: € [REDACTED]

Leges behandeling activiteit buitenplanse afwijking: welstandsadvies: € [REDACTED]

Leges welstandsbeoordeling: € [REDACTED]

Leges vooroverleg omgevingsvergunning: € [REDACTED]

Leges welstandsbeoordeling vooroverleg: € [REDACTED]

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.