



Joure, 29 januari 2024

Verzonden:

7 FEB 2024

Ons kenmerk : OV 20220799/7476619

Uw kenmerk :

In behandeling bij : 

Bijlage(n) :

Onderwerp:

verlening omgevingsvergunning

Beste 

U heeft vergunning aangevraagd voor het bouwen van een nieuwe woning op de locatie Troelstraweg 7 te Teroele. Deze aanvraag hebben wij ontvangen op 21 december 2022.

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
- buitenplans afwijken van het bestemmingsplan

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:

- 7476619_1671609084823_publiceerbareaanvraag.pdf
- 7476619_1689945313666_230721_rob_teroele.pdf
- 7476619_1696410598361_b-01_plattegronden_doorsneden_gevels_en_situatie.pdf
- 7476619_1671608876067_b-02_woning_ _dd_14-11-2022.pdf
- 7476619_1674197245275_469504584_cf4714a264cf4941be5a9eada5030345.pdf
- 7476619_1674197295854_beng-berekening.pdf
- 7476619_1674197431832_ventilatie_en_daglicht_fam_ .pdf
- 7476619_1674197181024_2023107_constructiebrief.pdf
- verklaring van geen bedenkingen de gemeenteraad van de Fryske Marren van 29 november 2023
- advies hûs en hiem welstandsadvisering van 31-07-2023 (W23DFM064-3)

Beoordeling

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

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 31-07-2023 door welstandscommissie hûs en hiem getoetst aan het welstandsgebied '7.11 - Veenlandschap' van Welstandsnota De Friese Meren 2014. Hierin is geadviseerd dat het plan voldoet aan de welstandseisen, mits een aantal detailleringen zouden worden aangepast. De welstandscommissie heeft de gemeente gevraagd om de vervolgtoetsing op zich te nemen. Hiertoe is in overleg met de plaatsvervangend rayonarchitect van de welstandscommissie bepaald dat het aangepaste ontwerp voldoet aan de welstandseisen. Het plan voldoet hiermee 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

Het plan voldoet niet aan artikel 3, lid 1 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied Noord - 2017.

Het plan voorziet in het vervangen en vergroten van een bestaande woning, hierbij zal de nieuwe woning deels binnen de bestemming 'agraris' gebouwd worden.

Binnen de agrarische bestemming zijn zelfstandige woningen alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning'. Tevens zijn bedrijfswoningen toegestaan, echter is in het plan van beide gevallen geen sprake.

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 '7476619_1689945313666_230721_rob_teroele' die onderdeel uitmaakt van het besluit. Hierbij merken wij het volgende op.

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 29 november 2023. 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 8 december 2023 tot en met 18 januari 2024 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 geen gebruik gemaakt.

Overwegingen

Het plan omvat het vervangen, vergroten en verplaatsen van de bestaande woning op de Troelstraweg 7 te Teroele, in de bestaande situatie staat hier een relatief kleine en verouderde woning. Het gebied waarin de woning zich bevindt is bijzonder, en bestaat uit een serie voormalige recreatiewoningen die in de jaren '60 bij een boerderij gebouwd zijn. Kenmerkend aan het gebied is dat het grenst aan de Kûfurd en het Jiskenhúster Mar, en dat de woningen alleen te voet te bereiken zijn.

Het is mogelijk om het plan binnen de regels van het bestemmingsplan te realiseren, echter is er voor gekozen om het gebouw gedeeltelijk op gronden met de bestemming 'agrarisch' te plaatsen. De ruimtelijke onderbouwing beargumenteert dat dit stedenbouwkundig gezien tot een beter eindresultaat leidt. Wanneer het gebouw binnen de woonbestemming gebouwd zou worden, dan zou deze zich ten opzichte van de andere woningen te prominent op de waterkant manifesteren. Door de woning deels buiten de woonbestemming te plaatsen blijft er een respectabele afstand tussen het gebouw en de waterkant gehandhaafd.

Gelet op de in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen overwegingen, waarbij is ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten, kan er geconcludeerd worden dat er na uitvoering van de plannen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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

Inwerkingtreding

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

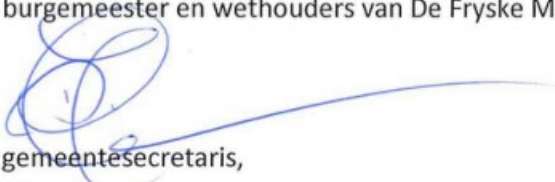
Nadere informatie

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,



gemeentesecretaris,
Ditta Cazemier



burgemeester,
Fred Veenstra

Voorschriften

behorende bij omgevingsvergunning OV 20220799/7476619

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)
 - 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
- Installatie van een gesloten bodemenergiesysteem moet ten minste vier weken voor aanvang worden gemeld. Gaat het om een systeem ten behoeve van:
 - een bedrijfsgebouw: melden via de Activiteitenbesluit Internet Module (<https://www.aimonline.nl>)
 - een woning: melden via het Omgevingsloket online (<https://www.omgevingsloket.nl>)

* Gegevens toezichthouder:

██████████ bereikbaar via telefoonnummer: 14 05 14 / e-mail: info@defryskemarren.nl

Rechtsbescherming

behorende bij omgevingsvergunning OV 20220799/7476619

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 20220799/7476619

Wat zijn de kosten?

Aan de vergunningverlening zijn kosten verbonden. Deze legeskosten bedragen

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.

(Gedeeltelijke) wegafsluitingen

Gehele of gedeeltelijke wegafsluitingen ten behoeve van de bouw dienen uiterlijk twee weken van te voren te worden gemeld via het formulier 'tijdelijke verkeersmaatregel aanvragen' op de website van de gemeente de Fryske Marren.

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.