

Behandeld door: [REDACTED]
Telefoonnummer: 14 0516
Ons kenmerk: Z2023-00004273



Onderwerp: besluit over het bouwen van twee woningen

Oosterwolde, 14 november 2024

Beste [REDACTED]

Op 31 juli 2023 hebben wij een aanvraag ontvangen voor het bouwen van twee woningen op het adres 't West 24 en 24A, 8435VM Donkerbroek. Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder nummer Z2023-00004273. Ons besluit krijgt u in deze brief.

Besluit

Op 14 november 2024 hebben wij besloten dat u de aangevraagde omgevingsvergunning krijgt. Aan de omgevingsvergunning hebben wij voorschriften verbonden. Deze zijn te vinden in de bijlagen.

De omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:

1. Het bouwen van een bouwwerk.
2. Handelen in strijd met de ruimtelijke regels.

Waarom hebben wij dit besloten?

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de regelgeving. Uw aanvraag voldoet aan de regelgeving. In de bijlage(n) vindt u de onderbouwing.

Voorschriften

Wij verlenen de omgevingsvergunning met voorschriften. Daarnaast gelden nog andere wettelijke eisen. Hieraan moet u zich houden. Het is daarom belangrijk dat u ze goed leest, ze staan in de bijlage. De bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit.

Zienswijze

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder e van de Wabo. De ontwerpbeschikking is gepubliceerd via de website www.officielebekendmakingen.nl en als service in de Nieuwe Ooststellingwerper en de Nieuwe Ooststellingwerper huis aan huis. De ontwerpbeschikking heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Wat kost deze vergunning?

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u leges moet betalen. U moet € 12.022,45 betalen. U ontvangt binnenkort de nota. In de bijlagen vindt u de onderbouwing.

Bent u het niet eens met ons besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u bezwaar maken. In de bijlage leest u hoe u dat kunt doen. Wij raden u aan voordat u bezwaar maakt, eerst telefonisch contact met ons op te nemen.

Andere regels en bepalingen



Dat wij van plan zijn om de omgevingsvergunning te verlenen betekent niet dat allerlei andere regels niet meer gelden. U moet zich tijdens én na de uitvoering van deze vergunning nog steeds houden aan alle geldende regels. Hierbij moet u niet alleen denken aan de regels van de overheid, maar bijvoorbeeld ook aan bepalingen in een huurcontract of koopcontract, maar ook het grondeigendom en de eigendommen van burens.

Intrekken omgevingsvergunning

Wij kunnen deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken als:

- a) er onjuiste of onvolledige informatie verleend is;
- b) u afwijkt van de vergunning en de bijbehorende voorschriften.

Heeft u vragen?

Als u nog vragen heeft kunt u contact met ons opnemen. Via telefoonnummer 14 0516   Bellen kan maandag t/m donderdag van 8.30 tot 16.30 uur en vrijdag van 8.30 tot 12.30 uur. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00004273 vermelden?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Gemeente Ooststellingwerf.



Teamleider Vergunningen

De volgende bijlagen maken deel uit van dit besluit:

- Documenten bij het besluit
- Begrippen
- Inhoudelijke beoordeling
- Legesbedragen
- Voorschriften
- Bent u het niet eens met ons besluit?

BIJLAGEN bij omgevingsvergunning Z2023-00004273

Documenten bij het besluit

De onderstaande documenten maken onderdeel uit van dit besluit. Wij wijzen u erop dat het formaat en de schaal van tekeningen op papier kunnen afwijken. De digitale versie van de tekening(en) die bij dit besluit zijn meegestuurd, zijn leidend.

- B_ 1. Ecologische_Leven_pdf. Identificatienummer D2023-00029208
- B_ 2. Aanvraagdocument publiceerbaar. Identificatienummer D2023-00029201
- B_ 3. Ruimtelijke onderbouwing gewijzigd na indiening zienswijze 240702 -vastgesteld 1-. Identificatienummer D2024-00024891
- B_ 4. Landschapsinpassingsplan_pdf. Identificatienummer D2023-00029184
- B_ 5. Bouwtenisch_rapport_huidige_woonboerderij_pdf. Identificatienummer D2023-00029195
- B_ 6a. Gevels_pdf. Identificatienummer D2023-00029190
- B_ 6b. Constructieoverzichten_pdf. Identificatienummer D2023-00029198
- B_ 6c. Gebinten_pdf. Identificatienummer D2023-00029203
- B_ 6d. Gevels_-_dakpannen_pdf. Identificatienummer D2023-00029196
- B_ 6e. Constructieoverzichten-dakpannen_pdf. Identificatienummer D2023-00029194
- B_ 6f Gebinten-dakpannen_pdf. Identificatienummer D2023-00029186
- B_ 6g. Gewijzigde situatietekening nav indiening zienswijze. Identificatienummer D2024-00024907
- B_ 6h. Bouwplan gewijzigde zijgevel rietgedekte woning 7-6-'24. Identificatienummer D2024-00041350
- B_ 6j. ontwerpnota_constructie_pdf. Identificatienummer D2023-00029205
- B_ 7. akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai_pdf. Identificatienummer D2023-00029187
- B_ 8. Bodemonderzoek_pdf. Identificatienummer D2023-00029202
- B_ 9. Ecologische_beoordeling_pdf. Identificatienummer D2023-00029207
- B_ 10. Handreiking-woningbouw-en-Aerius_pdf. Identificatienummer D2023-00029206
- B_ 11. Watertoets_pdf. Identificatienummer D2023-00029197
- B_ 12. VVGB . Identificatienummer D2024-00004625
- B_ 13. Notitie_Brandveiligheid_pdf. Identificatienummer D2023-00029191
- B_ 14. Archeologisch_onderzoek_pdf. Identificatienummer D2023-00029193
- B_ 15. Bouwbesluitberekeningen rietgedekt_pdf. Identificatienummer D2023-00029209
- B_ 16. bouwbesluitberekeningen dakpangedekt_pdf. Identificatienummer D2023-00029200
- B_ 17a. Intrekking zienswijze. Identificatienummer D2024-00024908
- B_ 17b. Bevestiging intrekking zienswijze. Identificatienummer D2024-00024909
- B_ 17c. Brief gemeente Oostellingwerf aan ARAG inzake intrekking zienswijze. Identificatienummer D2024-00024910
- B_ 18. Besluit hogere waarde Wet geluidhinder - 't West 24 Donkerbroek mei 2023.._. Identificatienummer D2024-00024911
- B_ 19. Besluit hogere waarde Wet geluidhinder - 't West 24 Donkerbroek mei 2023. Identificatienummer D2024-00019761
- B_ 20. Advies Welstand W22OSL107-4. Identificatienummer D2023-00036730
- B_ 21. Beoordeling constructieve gegevens 1_sep_2023. Identificatienummer D2023-00036694

Begrippen

APV:	Algemene plaatselijke verordening
Awb:	Algemene wet bestuursrecht
Bor:	Besluit omgevingsrecht
Mor:	Regeling omgevingsrecht
OLO:	Omgevingsloket online (website waar u de aanvraag heeft ingediend)
Wabo:	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Inhoudelijke beoordeling

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing op het besluit (artikel 3.10 Wabo). Op basis van de onderstaande overwegingen hebben wij besloten om de omgevingsvergunning te verlenen:

1. Het bouwen van een bouwwerk

De aanvraag voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo) hebben wij getoetst aan:

- het bestemmingsplan / de beheersverordening (artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo);
- de Welstandsnota (artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo);
- het Bouwbesluit (artikel 2.10 lid 1 onder a Wabo);
- de Bouwverordening (artikel 2.10 lid 1 onder b Wabo).

Motivering om de gevraagde vergunning te verlenen:

Bestemming

De activiteit is strijdig met artikel 4 van het bestemmingsplan "Partiele herziening Buitengebied – Kerkstraat 61" (*Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw akkerbouwbedrijf op de locatie aan de Kerkstraat 61 te Haulerwijk mogelijk. Ter compensatie van de nieuwe bebouwing worden de agrarische gebouwen (exclusief de bedrijfswoning) op de locatie aan 't West 24 te Donkerbroek gesloopt*), omdat uw plan zoals ingediend niet voldoet aan de gestelde regels, omdat binnen deze bestemming slechts één woning is toegestaan. Uw plan omvat twee woningen, dat is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan. Wij kunnen afwijken van het bestemmingsplan. Onder het kopje "Bouwen in strijd met bestemmingsplan staat waarom wij in dit geval afwijken van het bestemmingsplan.

Welstandsnota

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem heeft uw plan getoetst aan de bepalingen van de welstandsnota. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Landschappelijke inpassing

Voor het perceel is een landschappelijke inpassing opgesteld met daarin een onderbouwing, analyse (versie landschappelijke inpassing_pdf Identificatienummer D2023-00029184) waarin de situering en inpassing van twee nieuw te bouwen woningen op een goede wijze landschappelijk worden ingepast.

Bouwbesluit 2012

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de regels van het Bouwbesluit 2012. U moet wel voldoen aan de voorschriften genoemd in het kopje "Voorschriften".

Bouwverordening

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de regels van de bouwverordening. U moet wel voldoen aan de voorschriften genoemd in het kopje "Voorschriften".

2. Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

De aanvraag omgevingsvergunning ziet op de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening", zoals genoemd in artikel 2.1, lid 1 onder c, Wabo. Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.12, lid 1 Wabo en het bestemmingsplan "Partiele herziening Buitengebied – Kerkstraat 61"

De aanvraag is in strijd met de regels van het geldende bestemmingplan;
Artikel 4.2 bouwregels

- a. Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel;

-alle bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

b. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

1. het aantal woningen bedraagt niet meer dan één per bouwvlak.

Uw aanvraag voldoet niet aan de bestemming "Wonen" (artikel 4.2 lid b onder a van het bestemmingsplan) omdat binnen deze bestemming slechts één woning is toegestaan. Uw plan omvat twee woningen.

Wij kunnen afwijken van het bestemmingsplan als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Op grond van artikel 2.12, lid 2 van de Wabo wordt de omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo) slechts geweigerd indien de activiteit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de vergunningverlening met toepassing van de in artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wabo genoemde mogelijkheden niet mogelijk is.

Wij hebben gekeken of wij een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wabo kunnen en willen verlenen. Artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wabo geeft 3 mogelijkheden om een dergelijke omgevingsvergunning te verlenen, namelijk:

1° met toepassing van de in het bestemmingsplan/beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);

2° in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (zogenaamde kruimelgevallen, zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor));

3° indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (zogenaamde Wabo-projectafwijkingsbesluit).

Ad 3: Activiteit met ruimtelijke onderbouwing (Wabo-projectafwijkingsbesluit):

Het project kan slechts gerealiseerd worden als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo. Voor de betreffende activiteit is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke is opgenomen als bijlage bij dit besluit en een integraal deel uitmaakt van dit besluit.

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' hebben wij een ruime beleidsvrijheid om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

Conclusie ruimtelijke onderbouwing

Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De belangrijkste conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing is dat het project in overeenstemming is met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau.

Het project past in het rijksbeleid en provinciaal beleid, zoals verwoord in het Streekplan Fryslân en de Verordening Romte Fryslân.

Het project veroorzaakt verder geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Het project heeft geen negatieve gevolgen voor de flora en fauna.

Geconcludeerd wordt dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor 'planologisch strijdig gebruik' niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Belangenafweging

Instemmen met het project levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingskader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van dit project levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27, lid 1 van de Wabo in combinatie met artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn wij verplicht om een aanvraag welke betrekking heeft op de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' ex artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo en waarvoor een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder 3° van de Wabo wordt verleend, voor te leggen aan de gemeenteraad. De gemeenteraad dient aan te geven of deze wel of geen bedenkingen tegen het project heeft.

Op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Bor kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet vereist is.

De raad van de gemeente Ooststellingwerf heeft in zijn vergadering van 18 december 2012, met toepassing van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), besloten tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Het onderhavige project behoort niet tot een dergelijk aangewezen categorie, zodat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig is. Wij hebben de gemeenteraad verzocht om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De raad heeft in haar vergadering van 31 januari 2024 verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de realisatie van dit project.

Omdat er geen zienswijze is ingediend tegen een ontwerp omgevingsvergunning / ontwerp verklaring van geen bedenkingen, hoeft de raad geen "definitieve verklaring van geen bedenkingen" af te geven.

Gelet op de planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen, is het college van oordeel dat medewerking kan worden verleend aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo.

Uw aanvraag voldoet verder ook op alle punten, daarom krijgt u de omgevingsvergunning. U moet wel voldoen aan de voorschriften die in de bijlage staan.

Legesbedragen

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor deze omgevingsvergunning leges moet betalen. De verschuldigde leges zijn als volgt opgebouwd:

Artikel	Omschrijving
2.3.1.1.1a	Omgevingsvergunning bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, onder a, van de Wabo
2.3.1.1.5	Publicatie kosten
2.3.1.2.1	Welstandadvisering bij Omgevingsvergunning
2.3.4.4	Buitenplanse afwijking, geen bouwactiviteit

Voorschriften

Aan deze vergunning met nummer Z2023-00004273 zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Het bouwen van een bouwwerk

Constructieve gegevens

Minimaal drie weken voordat de werkzaamheden starten moet u de ontbrekende constructieve gegevens bij ons indienen. Wij moeten de tekeningen en berekeningen van de constructieve onderdelen goedkeuren voordat u kunt gaan bouwen. U moet de constructieve gegevens indienen via het Omgevingsloket online (OLO).

Plan van aanpak

Uiterlijk één week voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden moet er bij afdeling OWO-VTH een plan van aanpak worden ingediend. Dit moet volgens de artikelen 8.2 en 8.4 t/m 8.9 van het Bouwbesluit 2012.

Afvoer van hemelwater

Bij een gescheiden riolering of een riolering voor alleen huishoudelijk afvalwater mag geen regenwater op het vuilwaterriool worden geloosd. Het regenwater moet geloosd worden op een regenwaterriool of op het oppervlaktewater (sloot, vijver, vaart, etc.). Het regenwaterriool moet altijd gescheiden van het huishoudelijk afvalwaterriool worden aangelegd.

Afvoer van vuilwater

Wanneer u een aansluiting op de riolering ten behoeve van het huishoudelijk afvalwater nodig heeft, vraagt u deze aan via de gemeentelijke website www.ooststellingwerf.nl met als zoekterm: "rioolaansluiting".

Inbraakwerendheid

Ter controle van de inbraakwerendheid van gevelelementen (kozijnen, ramen, deuren en panelen) moet u certificaten inleveren van de gevelelementen. De inbraakwerendheidsklasse moet minimaal klasse 2 te zijn conform artikel 2.130 van het Bouwbesluit.

Aanleggen beplanting- landschappelijke inpassing

In het eerstvolgende plantseizoen na het gereedkomen van het bouwwerk moet beplanting worden aangelegd, zoals op bijgaande tekening is aangegeven. De beplanting moet in goede staat worden gehouden. Niet-gedijende beplanting moet u binnen een jaar vervangen. Als de beplanting niet aanslaat, moet u in overleg met de afdeling OWO-VTH andere beplanting aanplanten.

U moet voor de aanvang van de werkzaamheden een Bomen Effect Analyse inleveren waaruit blijkt dat de te behouden bomen tijdens de werkzaamheden geen schade oplopen.

Vrijgekomen grond

De eventueel vrijkomende grond moet u de locatie verwerken. Wanneer u de grond niet hergebruikt op de locatie, mag u de grond afvoeren. Dat mag alleen als de grond is voorzien van een kwaliteitsverklaring en naar een andere geschikte locatie wordt afgevoerd.

Afscheiding werkterrein

Tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet het bouwterrein zijn voorzien van een doeltreffende afscheiding.

Wat moet u aan ons melden?

De uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet plaatsvinden in overleg met de afdeling OWO-VTH. Het is belangrijk dat u contact met ons opneemt over:

- De start van de werkzaamheden.
De start van de werkzaamheden meldt u, minimaal twee werkdagen voordat u begint.
- De juiste plaats (van de rooilijnen) en peilhoogte.
Dit wordt door de afdeling OWO-VTH bepaald en/of gecontroleerd. U moet dit, minimaal twee werkdagen voordat u begint, melden. Er wordt pas uitgezet/gecontroleerd als alle nog aan te leveren gegevens zoals genoemd in de voorschriften van deze vergunning door de gemeente zijn goedgekeurd.
- De start van funderings- en betonwerkzaamheden.
Wij willen de grondverbetering en de wapening van de fundering controleren voordat er beton wordt gestort. Twee werkdagen voor de start van het beton storten meldt u dit.
- Wapeningcontrole - melden vooraf aan beton storten
Ten minste 2 werkdagen vóór het storten van beton meldt u dit. Met het storten mag pas worden begonnen als de wapening is goedgekeurd.
- Sleuven van de rioleringsinstallatie
De sleuven van de riolering mag u pas dicht na goedkeuring van de afdeling OWO-VTH. Twee werkdagen voor het dichtgooien meldt u dit.
- De afronding van de werkzaamheden.
Wanneer de bouwwerkzaamheden zijn afgerond en voordat het bouwwerk of de inrichting in gebruik wordt genomen, meldt u dit.
- Naam van degene die met sloop is belast
Twee werkdagen voor aanvang van de sloop geeft u de naam door van degene die de sloop uitvoert.

U moet binnen 26 weken na het verlenen van deze vergunning starten met de werkzaamheden. Indien u later begint moet u dit melden. Wij kunnen de vergunning intrekken als u niet binnen 26 weken bent gestart of als de werkzaamheden langer dan 26 weken zijn of worden gestaakt.

De bovenstaande meldingen kunt u per mail doen Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00004273 vermelden?

Bent u het niet eens met ons besluit?

Als u het niet eens bent met ons besluit om de omgevingsvergunning te verlenen, dan kunt u tot en met 6 weken na bekendmaking van dit besluit beroep instellen bij:

Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

Alleen als u belanghebbende bent en op tijd zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit, kunt u beroep instellen. Dit geldt ook voor belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze in te dienen. Als de omgevingsvergunning afwijkt van het ontwerpbesluit dat ter inzage heeft gelegen, kunt u als u geen zienswijzen heeft ingediend, toch beroep instellen voor zover het beroepschrift betrekking heeft op deze afwijkingen.

Verzoek om voorlopige voorziening

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van de omgevingsvergunning niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland.

Griffierecht

Voor de behandeling van uw beroep of verzoek om voorlopige voorziening betaalt u griffierecht aan de rechtbank. De griffier stuurt hiervoor een rekening. Als u het griffierecht niet betaalt dan wordt de zaak niet in behandeling genomen.