

Aan De heer J. de Jong
Romke van Damwei 2
8406 EL TIJNJE

Uw kenmerk: **Uw brief van:** **Ons kenmerk:** **Behandeld door:** **tel.nr:**
25 september 2023 Z2023-00005100 H. Twijnstra 0512-386222

Onderwerp
Besluit over herbouw gebouw

Beetsterzwaag, 18 juni 2024

Geachte heer De Jong,

Op 25 september 2023 hebben wij een aanvraag ontvangen voor herbouw gebouw op het adres De Warren 6, 8406AG Tijnje. Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder nummer Z2023-00005100. Ons besluit krijgt u in deze brief.

Besluit

Op 18 juni 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.

Procedure

Aangezien er sprake is van het oprichten van een nieuw hoofdgebouw, kan niet gesteld worden dat sprake is van het uitbreiden van een bestaand gebouw. Voor het afwijken van het bestemmingplan is daarom de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure voorgeschreven (Wabo artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3)

Voordat wij kunnen besluiten de vergunning te verlenen, worden wij geacht een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) te vragen aan onze Raad. Op 26 februari 2024 heeft de Raad een ontwerp-Vvgb afgegeven voor het project.

Het ontwerpbesluit is tezamen met de ontwerp-Vvgb is ter inzage gelegd. Over dit ontwerpbesluit kon iedereen een mening (zienswijze) geven, hiervan is in eerste instantie gebruik gemaakt door de provincie Fryslân. Nader overleg met de provincie Fryslân heeft er echter toe geleid dat door partijen is geconcludeerd dat het door de provincie beoogde behoud van het bouwwerk in de oorspronkelijke staat geen haalbare kaart is vanwege de slechte bouwkundige staat van het bestaande pand.

Publicatie

Wij publiceren de omgevingsvergunning op www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt en als service in het weekblad Sa!. Wij leggen de omgevingsvergunning met de bijbehorende stukken zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan een belanghebbende die een zienswijze heeft gegeven over het ontwerpbesluit in beroep. Dit geldt ook voor belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze in te dienen.

Wat kost deze vergunning?

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u leges moet betalen. U moet € 3.879,00 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 is er beroep mogelijk of een verzoek om een voorlopige voorziening. In de bijlage leest u hoe u dat kunt doen.

Andere vergunningen en regels

U heeft mogelijk naast deze vergunning nog andere vergunningen nodig of u moet nog andere meldingen doen bij ons of bij een ander bevoegd gezag.

Deze vergunning betekent niet dat u deze toestemmingen niet meer nodig heeft. De vergunningen en meldingen hebben elk een eigen doel en afwegingkader.

Het ontbreken van deze vergunningen of meldingen kan betekenen dat u het project alsnog niet kan uitvoeren.

Daarnaast zijn er mogelijk nog andere privaatrechtelijke belangen waar u rekening mee moet houden zoals bijvoorbeeld het Burgerlijk wetboek, bepalingen in een huur- of koopcontract.

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 0512-386222 of per e-mail via vergunningen@owo-gemeenten.nl. Bellen kan maandag t/m donderdag van 9.00 tot 17.00 uur en vrijdag van 9.00 tot 13.30 uur. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00005100 vermelden?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Gemeente Opsterland.



W. J. Dijk

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 Z2023-00005100

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_W2N_23-1812_20231026_CB_pdf. Identificatienummer D2023-00040443
- B_Tekening_blad_1_d_d__21-09-2023_pdf. Identificatienummer D2023-00036383
- B_BENG_pdf. Identificatienummer D2023-00036380
- B_Bouwbesluitberekeningen_W2N_versie_4_pdf. Identificatienummer D2023-00036379
- B_Ruimtelijke onderbouwing incl. stikstof-ecologie_en_watertoets_pdf. Identificatienummer D2023-00036381
- B_Aanvraagdocument publiceerbaar. Identificatienummer D2023-00036378
- B_Advies welstand W23OPS099-2. Identificatienummer D2023-00037308
- B_Ontwerpverklaring van geen bedenkingen De Warren 6 Tijnje. Identificatienummer D2024-00008444

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 reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing op uw omgevingsvergunning (artikel 3.7 Wabo). Op basis van de onderstaande overwegingen krijgt u de omgevingsvergunning:

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 10 van het bestemmingsplan "Buitengebied" (2014), zoals laatstelijk herzien met het bestemmingsplan Correctieve en partiële (1e) herziening bestemmingsplan Buitengebied 2018. Dit vanwege het feit, dat een recreatiewoning niet past binnen de bestemmingsomschrijving.

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.

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 Buitengebied, art. 10. Het perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Het aangevraagde gebruik als recreatiefunctie voldoet niet aan deze bestemming.

Motivering om de gevraagde vergunning te verlenen: Het project behelst het vergroten van een religieus gebouwtje. In 2016 is reeds een onherroepelijke vergunning ontstaan voor de verbouw van het kerkgebouwtje en voor het gebruik als recreatiewoning. Tijdens de uitvoering van het project is gebleken dat de bestaande constructie van het bouwwerk niet sterk genoeg was. Besloten is het gebouw geheel te slopen en buiten de bestaande fundering opnieuw op te trekken. Dat heeft tot gevolg dat het gebouw in alle richtingen iets wordt vergoot.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarom bestaat geen bezwaar positief te besluiten op de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan. Hiermee bevestigen wij tevens ons eerdere besluit het perceel te gebruiken als recreatiefunctie.

De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit toegevoegd en maakt deel uit van dit besluit. Het project veroorzaakt verder geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Gelet op de planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen zijn wij 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 Wabo en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo.

Daarom krijgt u de omgevingsvergunning. U moet wel voldoen aan de voorschriften die in de bijlagen staan.

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

Legesbedragen

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor deze omgevingsvergunning leges moet betalen.

U kunt de legesverordening raadplegen op <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/zoeken>.

De verschuldigde leges zijn als volgt opgebouwd:

Artikel	Omschrijving	Bedrag
2.3.1.1	Bouwleges	€ 1.050,00
2.3.1.2	Welstandstoets	€ 109,00
2.3.4.3	Buitenplanse afwijking bp, z/m bouwactiviteit	€ 2.720,00

Totaal € 3.879,00

Voorschriften

Aan deze vergunning met nummer Z2023-00005100 zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het bouwen van een bouwwerk en Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Constructieve gegevens

Grondgegevens en oude berekening (2016) waar in de berekening naar wordt verwezen ontbreken, deze graag nog indienen bij het bevoegd gezag.

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.

Vrijgekomen grond

De eventueel vrijkomende grond moet u op 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 werfterrein

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 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.

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 aanvraag 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 via handhaving@owo-gemeenten.nl. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00005100 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 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.

Raadsvergadering	: 26 februari 2024
Agendapunt	: 10
Onderwerp	: Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen De Warren 6 Tijnje
Portefeuillehouder	: Marcel van Opzeeland

Beetsterzwaag, 23 januari 2024

Voorstel

1. een ontwerp- Verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de herbouw van een kerkje tot recreatiewoning op het adres De Warren 6 Tijnje;
2. de ontwerp- Verklaring van geen bedenkingen als definitieve Verklaring van geen bedenkingen aan te merken, indien er geen zienswijzen tegen de ontwerp- Verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp- Omgevingsvergunning worden ingediend.

Inleiding

Het project behelst het vergroten van een kerkgebouwtje. Het wordt ook wel een evangelisatiegebouw genoemd.

In 2016 is reeds een onherroepelijke vergunning ontstaan voor de verbouw van het kerkgebouwtje en voor het gebruik als recreatiewoning. Tijdens de uitvoering van het project is gebleken dat de bestaande constructie van het bouwwerk (met name de fundering) niet sterk genoeg was. Besloten is het gebouw geheel te slopen en buiten de bestaande fundering opnieuw op te trekken. Dat heeft tot gevolg dat het gebouw in alle richtingen wordt vergoot. Het gebouw blijft herkenbaar als een religieus gebouw. De rondboogvensters komen terug in het ontwerp.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingplan, vanwege het nieuwe gebruik als recreatiewoning. Naast de maatschappelijke bestemming zal ook een recreatieve bestemming gaan gelden voor dit plan. Eerder is al aangegeven dat voor deze functiewijziging al een onherroepelijke vergunning verleend is.

Aangezien er sprake is van het oprichten van een nieuw hoofdgebouw, kan niet gesteld worden dat sprake is van het uitbreiden van een bestaand gebouw. Voor het afwijken van het bestemmingplan is daarom de (uitgebreide) Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure voorgeschreven.

De gevraagde omgevingsvergunning kan alleen worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo), indien de activiteiten niet strijdig zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Daarnaast kunnen wij de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.27, lid 1, van de Wabo, juncto artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor) niet verlenen voordat uw raad een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) heeft afgegeven¹.

Uw raad heeft categorieën gevallen aangewezen waarin een verklaring niet is vereist. Het vergroten van een recreatiegebouw met maximaal 20% valt onder deze gevallen. Het onderhavige plan betreft echter een vergroting van ca 35%. Daarmee valt het plan niet onder de categorie gevallen waarvoor geen verklaring is vereist.

Het gebouw zal groter worden dan het oorspronkelijke. Binnen de vigerende bestemming is het mogelijk een gebouw op te richten dat ongeveer tweemaal zo groot is. Er is nu sprake van een minimale vergroting.

¹ De verklaring van geen bedenkingen kan ingevolge artikel 2.27, lid 3, van de Wabo juncto artikel 6.5, lid 2, van het Bor alleen worden geweigerd, in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarom bestaat geen bezwaar positief te besluiten op de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan. Hiermee bevestigen wij tevens ons eerdere besluit het perceel te gebruiken als recreatiefunctie. Wij stellen uw raad daarom voor de ontwerp Vvgb voor dit ruimtelijke voornemen af te geven. Uw raad kan daarbij bepalen dat aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden die nodig zijn met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Procedure

De ontwerp Vvgb wordt in het kader van de planologische procedure overeenkomstig wettelijk voorschrift gelijktijdig met het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging kunnen zienswijzen worden ingediend.

Mochten er zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp Vvgb of –omgevingsvergunning, dan komen wij hierop terug bij uw raad, in het kader van de afgifte van de definitieve Vvgb.

Indien er geen zienswijzen worden ingebracht, dan gaan wij ervan uit dat de afgegeven ontwerp Vvgb tevens de definitieve Vvgb is.

Beoogd effect en/of resultaat

Het planologisch mogelijk maken dat de omgevingsvergunning voor het gevraagde project kan worden verleend.

Argumenten

1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen sprake is van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening

1.2 De directe omgeving heeft geen bezwaar.

De aanvraag is voorzien van een verklaring van de drie direct aanwonenden waarin zij aangeven geen bezwaar te hebben tegen de vergroting van het plan.

2. Er kan proceduretijd bespaard worden

Als er geen zienswijzen tegen het plan worden ingediend, heeft het opnieuw afgeven van een definitieve Vvgb geen toegevoegde waarde. Volstaan kan worden met de ontwerp-Vvgb als definitieve versie aan te merken. Dat spaart enkele weken proceduretijd.

Kanttekeningen

1.1 Er ontstaat een recreatieve bestemming

Naast de maatschappelijke bestemming is er ook sprake van een recreatieve bestemming. De gebruiksmogelijkheden worden uitgebreid. Dat kan een intensiever gebruik tot gevolg hebben.

1.2 Het nieuwe gebouw wordt iets groter

Vanwege de aanleg buiten de bestaande fundering wordt het gebouw groter dan het oorspronkelijke gebouw. De vergroting is mogelijk binnen de bestemming "Maatschappelijk". Het gebouw wordt echter niet meer maatschappelijk gebruikt, dus kan geen beroep op deze regel worden gedaan.

2.2 Er kunnen zienswijzen worden ingediend

Tegen de ontwerp Verklaring en ontwerp Omgevingsvergunning kunnen zienswijzen worden ingediend. Deze worden betrokken bij de definitieve besluitvorming. Dit kan vertraging in de afhandeling tot gevolg hebben. Ook is het mogelijk dat zodanige argumenten worden ingebracht dat het plan moet worden aangepast, of de aanvraag zelfs moet worden geweigerd.

Middelen

Met het verlenen van een Verklaring van geen bedenkingen door de raad zijn geen middelen gemoeid. Legeskosten voor de behandeling van de aanvraag worden gedragen door de aanvrager.

SDG's

11.4 Cultuurhistorische waarde: Met dit project blijft de bijzondere situatie zichtbaar dat op dit perceel een religieus gebouw heeft gestaan.

Evaluatie

nvt

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden

1. geen

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Andries Bouwman

Team	: Wonen en Werken (Lian de Boer)
Behandelend ambtenaar	: Maarten Breukers
Telefoonnummer	: (0512) 386 371
Emailadres	: maarten.breukers@opsterland.nl

Raadsbesluit

Raadsvergadering : 26 februari 2024
Agendapunt : 10
Onderwerp : Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen De Warren 6 Tijnje

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 januari 2024,

gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor),

besluit:




1. een ontwerp- Verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de herbouw van een kerkje tot recreatiewoning op het adres De Warren 6 Tijnje;
2. de ontwerp- Verklaring van geen bedenkingen als definitieve Verklaring van geen bedenkingen aan te merken, indien er geen zienswijzen tegen de ontwerp- Verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp- Omgevingsvergunning worden ingediend.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 26 februari 2024.

De griffier,


Laura Meijer

De voorzitter,




Andries Bouwman