

Heiwo Holding B.V.
Postbus 2
8470 AA WOLVEGA

Gemeentehuis
Griffioenpark 1, Wolvega
Postadres
Postbus 60, 8470 AB Wolvega
Telefoon
14 0561
Fax
(0561) 61 36 06
Internet
www.weststellingwerf.nl
E-mail
info@weststellingwerf.nl

Wolvega, 11 juni 2024

Referentienummer: Z2023-00006657

Behandeld door: C. Schipper

Onderwerp: ontwerpbesluit over het bouwen van een bedrijfspand

Geachte heer/mevrouw,

Op 20 december 2023 hebben wij een aanvraag ontvangen voor het bouwen van een bedrijfspand. Deze aanvraag gaat over de locatie Zandweegbree 21, 8472BC Wolvega. Ons ontwerpbesluit krijgt u in deze brief.

Ontwerpbesluit

Wij zijn van plan om de omgevingsvergunning te verlenen. Het gaat om de volgende activiteiten:

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

Waarom zijn wij van plan om de omgevingsvergunning te verlenen?

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

Voorschriften

Wij zijn van plan de omgevingsvergunning te verlenen 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 ontwerpbesluit.

Procedure

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing op uw aanvraag. Dit houdt in dat we eerst een ontwerpbesluit publiceren. Over dit ontwerpbesluit kan iedereen een mening (zienswijze) geven. Als er een zienswijze wordt ingediend, onderzoeken wij of er redenen zijn een ander besluit te nemen dan het ontwerpbesluit. U krijgt altijd schriftelijk bericht van het definitieve besluit, waarbij we ook de mogelijkheden van beroep vermelden.

Bent u het niet eens met ons ontwerpbesluit?

Als u het niet eens bent met dit ontwerpbesluit, dan kunt u uw mening (zienswijze) geven. In de bijlage leest u hoe u dat kunt doen onder het kopje Zienswijze en beroepmogelijkheden.

Publicatie

Wij publiceren het ontwerpbesluit op www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt en als service in de Stellingwerf en de Stellingwerf huis aan huis. Wij leggen het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan een belanghebbende een zienswijze geven over het besluit. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage onder het kopje Zienswijze en beroepmogelijkheden.

Wat kost deze vergunning

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor de omgevingsvergunning leges moet betalen. U moet € 31.576,00 betalen. U ontvangt de nota nadat wij het definitieve besluit hebben genomen.

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.

Heeft u vragen?

Als u nog vragen heeft kunt u contact met ons opnemen. Via telefoonnummer 14 0561 of per e-mail via info@weststellingwerf.nl. Bellen kan maandag t/m donderdag van 8.30 tot 16.30 uur en vrijdag van 8.30 tot 13.00 uur. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00006657 vermelden?

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Gemeente Weststellingwerf.



W. J. Dijk

Teamleider Vergunningen

De volgende bijlagen maken deel uit van dit ontwerpbesluit:

- Documenten bij het ontwerpbesluit
- Begrippen
- Inhoudelijke beoordeling
- Legesbedragen
- Voorschriften
- Zienswijze en beroepmogelijkheden

BIJLAGEN bij ontwerpbesluit Z2023-00006657

Documenten bij het ontwerpbesluit

De onderstaande documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit. Wij wijzen u erop dat het formaat en de schaal van tekeningen op papier kunnen afwijken. De digitale versie van de tekening is leidend.

- B-01 Aanvraagdocument publiceerbaar. Identificatienummer D2023-00048011
- B-02 Tekeningen 23030DO_20240429_pdf. Identificatienummer D2024-00016486
- B-03 Bouwbesluit 23030-R-1_20240429_pdf. Identificatienummer D2024-00016487
- B-04 Brandveiligheid 23030-R-2_20240429_pdf. Identificatienummer D2024-00016488
- B-05 Ruimtelijke onderbouwing 23030RO1_20240410_pdf. Identificatienummer D2024-00014650
- B-06 2023095_CB-01_Constructiebrief_231221_pdf. Identificatienummer D2024-00013365

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 ontwerpbesluit (artikel 3.10 Wabo). Op basis van de onderstaande overwegingen zijn wij van plan 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 6 en 10 van het bestemmingsplan "De Plantage en omgeving", omdat:

- een gebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd;
- de maximale bouwhoogte 7 meter bedraagt;
- de voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden bestemd zijn voor wegen en straten.

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 De Plantage en omgeving.

Uw aanvraag voldoet niet aan de bestemming "Bedrijventerrein" (artikel 6 van het bestemmingsplan) en bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 10 van het bestemmingsplan).

- Artikel 6.2.1.a geeft aan dat een gebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd.
In dit plan wordt het gebouw deels buiten het bouwvlak geplaatst.
- Artikel 6.2.1.f omschrijft een maximale bouwhoogte van 7 meter.
Het bouwplan heeft een hoogte van 7,7 meter.
- Artikel 10 geeft aan dat de voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden bestemd zijn voor wegen en straten. In het plan worden hierop bedrijfsactiviteiten uitgevoerd en komt een deel van het pand.

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. Daarbij 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. Bij de afweging mag het recht niet onjuist worden toegepast en moeten wij alle (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze afwegen.

Motivering om de gevraagde vergunning te verlenen:

Ten aanzien van de hoogte wijken wij af van artikel 6.2.1.f van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wabo, in samenhang met artikel 19.1.a van het bestemmingsplan (binnenplanse afwijkingsmogelijkheid). Hiermee kan van de bij recht gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages worden afgeweken.

Ten aanzien van de positie van de bebouwing wijken wij af van artikel 6.2.1.a en artikel 10 van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo (buitenplanse afwijkingsmogelijkheid). Het gebouw komt deels buiten het bouwvlak en voor een deel op de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied".

Ten aanzien van het gebruik van de gronden wijken wij af van artikel 10 van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo (buitenplanse afwijkingsmogelijkheid). Bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd op de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied".

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.

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 van de 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 bijlage staan.

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.

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	€ 27.651,00
2.3.3.3	Buitenplanse afwijking bestemmingsplan met bouw	€ 3.925,00

Totaal € 31.576,00

Voorschriften

Aan dit ontwerpbesluit met nummer Z2023-00006657 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).

- De constructiebrief betreft het vastleggen van de constructieve uitgangspunten, de te hanteren belastingen en het aangeven van het constructieprincipe incl. constructieschetsen. De uitgewerkte constructieberekeningen met bijbehorende constructietekeningen nog in te dienen.
- Het funderingsprincipe is niet onderbouwd d.m.v. grondonderzoeksresultaten. Een aanvullende onderbouwing van het funderingsontwerp incl. een grondonderzoeksrapport nog in te dienen.
- De werktekeningen en detailberekeningen voor uitvoering, gemaakt door de desbetreffende leveranciers, voorzien van goedkeuringstempel van de hoofdconstructeur (Scheltinga Constructie Advies) nog in te dienen.

Brandveiligheid

Minimaal drie weken voordat de werkzaamheden starten moet u de ontbrekende stukken ten aanzien van brandveiligheid bij ons indienen:

Dit betreft:

- Een beoordeling van de constructeur dat de brandscheidingen niet binnen de vereiste brandwerendheid (60 min) zullen bezwijken;
- Een testrapport van de toe te passen 60 minuten brandwerende sandwichpanelen. Let ook bij de uitvoering bij de aansluiting op de buitengevel!
- Nabij de entree wordt een brandwerende roldeur toegepast. Een testrapport van waaruit blijkt dat deze voldoet aan de juiste criteria.

De volgende punten dienen nog in de stukken te worden verwerkt.

- De deur naast de roldeur dient zelfsluitend uitgevoerd te worden.
- Alle deuren gelegen in de vluchtroute kunnen worden geopend zonder gebruik van losse voorwerpen!

Wateraccumulatieberekening

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw moet u een wateraccumulatieberekening indienen.

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.

Aanleggen beplanting

In het eerstvolgende plantseizoen na het gereedkomen van het bouwwerk moet beplanting worden aangelegd, zoals op bijlage 5 van de ruimtelijke onderbouwing 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.

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 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.

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 digitaal doen via de formulieren op <https://www.weststellingwerf.nl/bouwwerk-gereedmelding> of door te mailen naar handhaving@owo-gemeenten.nl. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00006657 vermelden?

Zienswijze en beroepmogelijkheden

Als u het niet eens bent met ons ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen, dan kunt u van 18 juni 2024 tot en met 30 juli 2024 uw mening (zienswijze) geven. U kunt uw zienswijze schriftelijk of mondeling bij ons indienen. Uw schriftelijke zienswijze stuurt u naar:

Postbus 60
8470 AB Wolvega

Voor uw mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met het team OWO-VTH.

Houdt u er rekening mee dat in principe alleen belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend en belanghebbenden die aantonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet toe in staat zijn geweest, tegen het besluit (het verlenen van de omgevingsvergunning) beroep kunnen instellen bij:

Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen