

Behandeld door: [REDACTED]
Telefoonnummer: [REDACTED]
Ons kenmerk: Z2023-00006612



Onderwerp: ontwerpbesluit over het bouwen van een bedrijfswoning

Oosterwolde, 7 november 2024

Beste [REDACTED]

Op 19 december 2023 hebben wij een aanvraag ontvangen voor het bouwen van een bedrijfswoning. Deze aanvraag gaat over de locatie Posthuisweg 17, 8435 WH Donkerbroek. 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 reden is 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 in het gemeenteblad en als service in de Nieuwe Ooststellingwerver en de Nieuwe Ooststellingwerver 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 beroepsmogelijkheden.

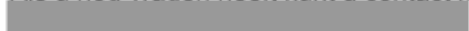
Wat kost deze vergunning

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor de omgevingsvergunning leges moet betalen. U moet € 12.183,00 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 nu vragen heeft kunt u contact met ons opnemen. Via telefoonnummer 14 0516 of per e-mail  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 Z2023-00006612 vermelden?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Gemeente Ooststellingwerf.



Teamleider Vergunningen

De volgende bijlagen maken deel uit van dit ontwerpbesluit:

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

BIJLAGEN bij ontwerpbesluit Z2023-00006612

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_437399.100_nr2755_1_mei_2024. Identificatienummer D2024-00020161
- B_40411_ROB_Donkerbroek_Posthuisweg_17_pdf. Identificatienummer D2024-00018729
- B_B-01_04_27-10-2023_pdf. Identificatienummer D2023-00047752
- B_Constructie_berekening_pdf. Identificatienummer D2023-00047754
- B_h&h-W23OSL081-Posthuisweg 17. Identificatienummer D2024-00004162
- B_BENG_rapport_ Identificatienummer D2023-00047753

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

Uw aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Bedrijventerreinen".

Betreffende gronden hebben hierin de enkelbestemming "Agrarisch" en voorts is de Gebiedsaanduiding "wro – zone – wijzigingsgebied 1" van toepassing.

Uit onze toetsing blijkt dat "Agrarisch" aangewezen gronden, zoals volgt uit artikel 3.1 sub a. van voornoemd bestemmingsplan, bestemd zijn voor het agrarisch grondgebruik. Uit de bouwregels zoals genoemd in artikel 3.2.1 van voornoemd bestemmingsplan volgt dat er geen gebouwen en/of overkappingen binnen de bestemming "Agrarisch" mogen worden gerealiseerd.

Conclusie is dat het realiseren van een bedrijfswoning binnen de agrarische bestemming in strijd is met zowel de gebruiks- als bouwregels van de betreffende bestemming. 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 [REDACTED] 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 bestemmingsplan "Bestemmingsplan Bedrijventerreinen".

Uw aanvraag is zoals hierboven aangegeven strijdig met het bestemmingsplan. Wij kunnen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3o, Wabo van het bestemmingsplan afwijken, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De aanvraag omgevingsvergunning is naar onze mening voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de activiteiten niet strijdig zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts zijn wij er bij de beoordeling van de aanvraag vanuit gegaan dat het bewonen van de bestaande loods op hetzelfde perceel – kadastraal bekend als gemeente Donkerbroek, sectie E, nummer 1037 zo spoedig mogelijk, althans in ieder geval alvorens de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen, gestaakt is en gestaakt blijft.

Gelet op voorgaande kan de omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo (het handelen in strijd met ruimtelijke regels) met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3o, Wabo worden verleend. Het verlenen van de omgevingsvergunning is geen plicht, maar een mogelijkheid. Na afweging van alle betrokken belangen als weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing zijn wij op grond van de ruimtelijke onderbouwing voornemens van deze mogelijkheid gebruik te maken. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit toegevoegd en maakt deel uit van dit ontwerpbesluit.

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
2.3.1.1.1a	Omgevingsvergunning bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, onder a, van de Wabo	€ 9.119,00
2.3.1.2.1	Welstandadvisering bij Omgevingsvergunning	€ 689,00

2.3.3.4	Buitenplanse afwijking met bouw	€ 2.375,00
Totaal		€ 12.183,00

Voorschriften

Aan dit ontwerpbesluit met nummer Z2023-00006612 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: "riolaansluiting".

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.

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 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 [REDACTED] Wilt u hierbij het zaaknummer Z2023-00006612 vermelden?

2. Handelen in strijd met de ruimtelijke regels

De bewoning van de bestaande loods op hetzelfde perceel bekend als gemeente Donkerbroek, sectie E, nummer 1037 dient zo spoedig mogelijk, althans uiterlijk op het moment dat de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen, te worden gestaakt en gestaakt te blijven.

Zienswijze en beroepmogelijkheden

Als u het niet eens bent met ons ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen, dan kunt u van 12 november 2024 tot en met 23 december 2024 uw mening (zienswijze) geven. U kunt uw zienswijze schriftelijk of mondeling bij ons indienen. Uw schriftelijke zienswijze stuurt u naar:

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Voor uw mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met [REDACTED] van het team OWO-VTH
[REDACTED]

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