

Behandeld door: [REDACTED]
Telefoonnummer: 14 0516
Ons kenmerk: OV-2022-5399



Onderwerp: ontwerpbesluit over het bouwen van een appartementencomplex

Oosterwolde, 6 juli 2023

Beste [REDACTED],

Op 28 oktober 2022 hebben wij een aanvraag ontvangen voor het bouwen van een appartementencomplex. Deze aanvraag gaat over de locatie Brink 4 t/m 4E in Oosterwolde. 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 beroepsmogelijkheden.

Publicatie

Wij publiceren het ontwerpbesluit op www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt en als service in de Nieuwe Ooststellingwerper en de Nieuwe Ooststellingwerper 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 € 44.235,70 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 0516 of per e-mail via gemeente@ooststellingwerf.nl. 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 OV-2022-5399 vermelden?

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Gemeente Ooststellingwerf.



Wiebe Jan 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 OV-2022-5399

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_publiceerbare aanvraag. Identificatienummer 611245821
- B_Nader bodemonderzoek Econsultancy van 9 juni 2022. Identificatienummer 611245618
- B_Verkennend bodemonderzoek Econsultancy van 8 maart 2022. Identificatienummer 613752099
- B_AERIUS berekening van 13-12-2022. Identificatienummer 614237836
- B_Kleur- en materiaalstaat wijziging 04-05-2023. Identificatienummer D2023-00016291
- B_Situatie wijziging 04-05-2023. Identificatienummer D2023-00016290
- B_Renvooi wijziging 04-05-2023. Identificatienummer D2023-00016289
- B_Gebruiksopp + verblijfsgebieden wijziging 04-05-2023. Identificatienummer D2023-00016288
- B_Langsdorsneden wijziging 04-05-2023. Identificatienummer D2023-00016285
- B_Dwarsdoorneden wijziging 04-05-2023. Identificatienummer D2023-00016284
- B_Dak wijziging 04-05-2023. Identificatienummer D2023-00016283
- B_Bouwfysicaberekeningen 17-05-2023. Identificatienummer D2023-00018011
- B_Details wijz 15062023. Identificatienummer D2023-00024208
- B_Situatie wijz 15062023. Identificatienummer D2023-00024209
- B_Gevels wijz 15062023. Identificatienummer D2023-00024207
- B_2e Verdieping wijz 15062023. Identificatienummer D2023-00024206
- B_1e Verdieping wijz 15062023. Identificatienummer D2023-00024205
- B_Begane grond wijz_15062023. Identificatienummer D2023-00024204
- B_Constructiegegevens tekening bergingen 28-06-2023_wijz_B. Identificatienummer D2023-00024203
- B_Constructiegegevens tekening 3e verdieping + dak 28-06-2023_wijz_B. Identificatienummer D2023-00024202
- B_Constructiegegevens tekening 2e verdieping 28-06-2023_wijz_B. Identificatienummer D2023-00024201
- B_Constructiegegevens tekening 1e verdieping 28-06-2023_wijz_B. Identificatienummer D2023-00024200
- B_Constructiegegevens tekening fundering + bgg 28-06-2023_wijz_B. Identificatienummer D2023-00024199
- B_Constructiegegevens – ontwerprnota
- B_Ruimtelijke onderbouwing

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:

Bestemmingsplan/beheersverordening

De activiteit is strijdig met de artikelen 3 en 4 van de beheersverordening "Oosterwolde 2014".

Wij kunnen echter afwijken van deze beheersverordening. Onder het kopje "Bouwen in strijd met bestemmingsplan" staat waarom wij in dit geval afwijken van de beheersverordening.

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

Het project wordt uitgevoerd op gronden gelegen in de geldende beheersverordening 'Oosterwolde 2014' en heeft daarin de functie 'Bestaand' en 'gemengd 2'. Het project is in strijd met de geldende beheersverordening.

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.

Conclusie ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit toegevoegd en maakt deel uit van dit besluit.

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. Vanwege de kleinschaligheid van het project worden geen verslechterende of een significant verstorende effecten verwacht op de natuurwaarden waarvoor de omliggende Natura 2000-gebieden zijn aangewezen

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

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.

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 28 november 2023 verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de realisatie van dit project.

Bij de belangenafweging in het kader van de definitieve vergunningverlening hebben wij tevens de ingediende zienswijze betrokken.

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 c Wabo (planologisch strijdig gebruik).

De ontwerpbeschikking, waarin wij kenbaar hebben gemaakt voornemens te zijn om de gevraagde vergunning te verlenen, wordt officieel gepubliceerd op de site www.officielebekendmakingen.nl en als service in Nieuwe Ooststellingwerve. De ontwerpbeschikking ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen indienen.

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. 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	Bedrag
2.3.1.1.4a	Omgevingsvergunning bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, onder a, van de Wabo (complex woningen/ gebouwen)	€ 40.527,00
2.3.1.1.5	Publicatie kosten	€ 31,70
2.3.1.2.1	Welstandadvisering bij Omgevingsvergunning	€ 1.377,00
2.3.3.4	Buitenplanse afwijking met bouw	€ 2.300,00
Totaal		€ 44.235,70

Voorschriften

Aan dit ontwerpbesluit met nummer OV-2022-5399 zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Het bouwen van een bouwwerk

Constructieve gegevens

Minimaal drie weken voordat de werkzaamheden starten moet u alle 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).

Sloopveiligheidsplan

Uiterlijk twee weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden van de bestaande bebouwing moet u een sloopveiligheidsplan aanleveren.

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".

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 handhaving@owo-gemeenten.nl. Wilt u hierbij het zaaknummer OV-2022-5399 vermelden?

Zienswijze en beroepmogelijkheden

Als u het niet eens bent met ons ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen, dan kunt u van 6 december 2023 tot en met 16 januari 2024 uw mening (zienswijze) geven. U kunt uw zienswijze schriftelijk of mondeling bij ons indienen. Uw schriftelijke zienswijze stuurt u naar:

Het college van burgemeester en wethouders, Postbus 38, 8430 AA Oosterwolde, onder vermelding van het besluitnummer OV-2022-5399.

Voor uw mondelinge zienswijze kunt u een afspraak maken door te bellen naar 14 0516

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