



Ons adres: Postbus 1
9100 AA Dokkum
Ons telefoonnr: (0519) 298888
Ons whatsapp nr: (06)12083046
Ons e-mailadres: info@noardeast-
fryslan.nl
Ons kenmerk: 20230251
OLO nummer 7279105
Behandeld door: de heer L. Visser

Datum: <datum>

Onderwerp: Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning
zaaknummer 20230251.

Geachte heer ,

Op 02 februari 2023 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning op het perceel aan de Titus Conradistrjitte te Hantum. De aanvraag met OLO-nummer 7279105 staat bij ons bekend onder zaaknummer 20230251.

Besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Inrit/uitweg
- Planologisch strijdig gebruik

Aan deze vergunning hebben wij voorschriften verbonden. De meegezonden en gewaarmerkte stukken horen bij dit besluit. Hierna geven wij aan hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

NB.

De aanvraag betrof tevens de activiteit Inrit/uitweg. Deze activiteit is echter niet vergunningsplichtig. Wij hebben deze activiteit ambtshalve buiten beschouwing gelaten.

1. Procedurele overwegingen

1.1 Bevoegd gezag

Uit uw aanvraag blijkt dat wij bevoegd zijn om te beslissen op uw aanvraag.

1.2 Ontvankelijkheid

Om een aanvraag in behandeling te kunnen nemen, moet u belanghebbende zijn bij de aanvraag. U bent als eigenaar van het perceel belanghebbende.

Voor een aanvraag om omgevingsvergunning gelden landelijke indieningvereisten. Deze indieningvereisten zijn terug te vinden in de Regeling omgevingsrecht. Hierin staat welke gegevens u bij de aanvraag moet indienen.

Bij indiening van de aanvraag waren niet voldoende stukken gevoegd om uw aanvraag inhoudelijk te kunnen beoordelen. Hierover hebben wij u een voortgangsbrief gestuurd. Wij hebben u de gelegenheid gegeven om de aanvraag aan te vullen. De nog ontbrekende stukken hebben wij van u ontvangen. Met deze aanvulling kunnen wij uw aanvraag inhoudelijk beoordelen.

1.3 Procedure

Voor dit besluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd, zoals is bepaald in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Uw aanvraag is getoetst aan de Wabo.

1.4 Aanhoudingen

Voor uw aanvraag geldt geen aanhoudingsgrond.

1.5 Verlengen beslistermijn

De beslistermijn is voor uw aanvraag niet verlengd.

2. Inhoudelijke overwegingen

Hieronder geven wij per activiteit aan welke inhoudelijke overwegingen ten grondslag liggen aan de beschikking.

2.1 Bouwen van een bouwwerk

In artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo staat dat u in het bezit moet zijn van een vergunning wanneer u een bouwwerk wilt gaan bouwen. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 lid 1 van de Wabo. Hieronder geven wij het resultaat van deze toetsing aan.

a. Bouwbesluit

Het is aannemelijk dat uw project voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit als u zich houdt aan de voorwaarden van deze vergunning.

b. Bouwverordening

Het is aannemelijk dat uw project voldoet aan de in de Bouwverordening opgenomen voorschriften.

c. Bestemmingsplan

Uw project hebben wij getoetst aan de regels van het bestemmingsplan "Doarpen". Het perceel heeft de bestemming "Wonen" en "Archeologisch en/of cultuurhistorische waardevol gebied".

Wij hebben vastgesteld dat uw project niet voldoet aan de volgende regels van het bestemmingsplan:

Artikel 27. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 1. een bedrijf genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, alsmede voor dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf";
 2. een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 3. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
 4. horeca categorie 1, ter plaatse van de aanduiding "horeca";
 5. museale doeleinden, alsmede ateliers en galleries, ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk";
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
waarbij, indien er sprake is van de ligging in een beschermd dorpsgezicht, het behoud van de in bijlage 4a en 4b aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het betreffende beschermde dorpsgezicht uitgangspunt is;
met de daarbijbehorende:
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. tuinen, erven en terreinen;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

27. 2. Bouwregels

27. 2. 1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- b. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- e. het aantal te bouwen hoofdgebouwen mag per bouwvlak niet meer dan één bedragen, tenzij ter plaatse de aanduiding "maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden" is aangegeven, in welk geval het in het aanduidingsvlak aangegeven aantal als maximum geldt;

f. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen te bouwen hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3,00 m te bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt;

i. indien in het bouwvlak de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven, mag de goot- en bouwhoogte van een gebouw, niet bedoeld uitpandige bedrijfswoningen, ten hoogste de in de aanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;

j. indien in het bouwvlak de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)" is aangegeven, mag de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en de minimale en maximale dakhelling van een gebouw, niet bedoeld uitpandige bedrijfswoningen, respectievelijk ten minste en hoogste de in de aanduiding aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen.

Het verzoek betreft het bouwen van een nieuwe woning Dit voldoet niet aan de bouwregels omdat er geen bouwvlak aanwezig is waarbinnen de woning kan worden opgericht, het maximale aantal woningen wordt overschreden nu er geen bouwvlak is en de maatvoorschriften niet gelden.

Wij moeten uw aanvraag daarom ook opvatten als aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan.

Bij het onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' in deze brief hebben wij onze motivering en belangenafweging weergegeven.

d. Redelijke eisen van welstand

Uw aanvraag is op 24-08-2023 voorgelegd aan de welstandscommissie Hüs en Hiem.

Volgens het advies van de commissie voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand echter met de volgende opmerking:

- Hoewel het plan aanvaardbaar is, vinden wij het wel van belang om de materialen en kleuren van de gevels en het dak van de woning en bijgebouw te toetsen. Bij twijfel geen we u in overweging de toetsing alsnog door de commissie plaats te laten vinden. Voor het vrijstaande bijgebouw is de commissie hierbij uitgegaan van donker gedekt hout voor gevels en matzwarte dakpannen als dakbedekking.

Dit advies heeft als kenmerk W23NOF007-2. Wij nemen dit advies over. De opmerking van de commissie hebben wij opgenomen als een voorschrift bij deze vergunning.

2.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

In artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo is aangegeven dat u in het bezit moet zijn van een vergunning wanneer u gronden en bouwwerken wilt gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. Hieronder geven wij het resultaat van deze toetsing aan.

Wij hebben vastgesteld dat uw project niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan. Deze strijdigheid hebben we beschreven bij de activiteit Bouwen.

Uw project valt onder artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo.

Van het bestemmingsplan kan worden afgeweken omdat uw project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Dit motiveren wij door een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing treft u bijgaand aan onder de naam Hantum, Titus Conradstrjitte Ruimtelijke onderbouwing van de datum 24 juli 2023.

Deze kan hier als ingelast worden beschouwd.

Overlegpartners

Wij hebben het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing voor overleg [ex artikel 3.1.1. Besluit omgevingsrecht jo. artikel 6.18 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)] verzonden aan de provincie en het Wetterskip.

Het Wetterskip heeft op ??? laten weten dat zij instemmen met het plan mits in de ruimtelijke onderbouwing (evt opmerking Wetterskip).

De provincie heeft per brief verzonden op ??? aangegeven dat de provinciale belangen op een juiste wijze in het plan zijn verwerkt en dat het voorontwerp verder geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

(Ontwerp-)verklaring van geen bedenkingen

Formeel zal de gemeenteraad moeten verklaren geen bedenkingen te hebben (ex artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht). De gemeenteraad van Noardeast-Frysân heeft echter op 4 september 2019 besloten:

- tot aanwijzing van categorieën van gevallen (bijlage bij raadsbesluit), waarvoor bij afwijking van een bestemmingsplan of beheersverordening een verklaring van geen bedenkingen van de Raad niet is vereist (artikel 6.5 lid 3 Bor).

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling valt in de categorie 2.B:

Het realiseren, vernieuwen, veranderen, vervangen en/of uitbreiden van gebouwen en bouwwerken.

De aanvraag voldoet aan de categorieën van gevallen (onderdeel 2.b) als bedoeld in de bijlage bij het raadsbesluit. Daarmee vervalt de verplichting tot het aanvragen van een (ontwerp) verklaring van bedenkingen van de Raad.

2a. Zienswijzen

Wij hebben het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met bijbehorende stukken vanaf 5 oktober 2023 voor zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijzen naar voren te brengen over dit ontwerpbesluit. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning verlenen.

3. Beroepsmogelijkheid

Deze vergunning zal worden gepubliceerd in de woensdageditie van de Nieuwe Dockumer Courant en het Gemeenteblad. En op officielebekendmakingen.nl. De vergunning ligt ter inzage in het gemeentehuis te Dokkum en is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Tegen dit besluit kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld.

3.1 Het indienen van een beroepschrift

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan kunt u een beroepschrift indienen. Het beroepschrift moet u binnen zes weken vanaf de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd, opsturen. U moet dit sturen naar de rechtbank Noord-Nederland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

U kunt uw beroepschrift ook digitaal indienen. Dit kan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor hebt u uw DigiD nodig.

3.2 Inhoud beroepschrift

Wat moet er in uw beroepschrift staan?

- uw naam
- uw adres
- uw (elektronische DigiD) handtekening
- de datum van het beroepschrift
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient
- de reden waarom u beroep indient.

U moet een kopie van het besluit meesturen aan de rechtbank.

3.3 Kosten indienen beroepschrift

Het indienen van een beroepschrift kost geld. U moet griffierecht betalen. De afdeling Bestuursrecht van de Rechtbank Noord-Nederland kan u hierover meer informatie geven.

3.4 Voorlopige voorziening

Als u een beroepschrift indient, dan blijft het besluit geldig (het beroepschrift schort de werking niet op). Wilt u voorkomen dat het besluit ingaat, dan kunt de rechter vragen om een voorlopige voorziening. Dit mag alleen als u een beroepschrift heeft ingediend. De Voorzieningenrechter kan besluiten om dit besluit helemaal of gedeeltelijk te schorsen. Hij moet dan wel vinden dat er sprake is van een spoedeisend belang.

Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuurt u dan een brief naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. U kunt uw voorlopige voorziening ook digitaal aanvragen. Dat kan via website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Ook hiervoor hebt u uw DigiD nodig

3.5 Kosten voorlopige voorziening

Het aanvragen van een voorlopige voorziening kost geld. U moet griffierecht betalen. De afdeling Bestuursrecht van de Rechtbank Noord-Nederland kan u hierover meer informatie geven.

4. Inwerkingtreding

U kunt pas van de vergunning gebruik maken nadat deze in werking is getreden. Voor uw beschikking geldt dat deze pas in werking treedt op de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. (na zes weken) Heeft gedurende deze termijn een belanghebbende een voorlopige voorziening gevraagd? Dan moet ook eerst de voorzieningenrechter beslist hebben op dit verzoek.

5. Informatie

Bel ons klantencontactcentrum op (0519) 29 88 88. Of stuur een mail naar kccvergunningen@noardeast-fryslan.nl. U bereikt ons van maandag tot en met donderdag tussen 8.30 en 16.30 uur. En op vrijdag tussen 8.30 en 12.00 uur. We helpen u graag.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Noardeast-Fryslân.



A. Kroes
Clusterhoofd Omgeving en Economy

cc.: [REDACTED]

ONTWIKKELING

Voorschriften behorend bij omgevingsvergunning (20230251)

Bouwen van een bouwwerk

- 1 U moet er rekening mee houden dat u niet alleen bouwt zoals in de omgevingsvergunning staat, maar dat u ook bouwt volgens de eisen van het bouwbesluit en de nadere regels die dit bouwbesluit stelt. Bovendien moet u rekening houden met wat in de gemeentelijke bouwverordening staat. Deze voorwaarde geldt, tenzij uitdrukkelijk (in woord of op tekening) anders is vermeld.
 - 2 De bouwer/aannemer moet een kopie krijgen van de omgevingsvergunning met alle tekeningen en voorwaarden. Op de bouwplaats moet altijd de omgevingsvergunning met de tekeningen en voorwaarden aanwezig zijn.
 - 3 U moet bouwen op een van gemeentewege aangewezen plaats. Het team Tafersjoch van de gemeente geeft de rooilijnen, afstand tot de perceelsgrenzen, peilmaat ed. aan. U kunt een afspraak maken voor het uitzetten op tel. (0519) 29 88 88.
 - 4 Gelet op het archeologisch onderzoek mogen er geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd die dieper gaan dan 50 cm onder het huidige maaiveld. Indien dieper gegraven moet worden dan is een archeologisch vervolg onderzoek nodig. Daaruit zal blijken of dieper graven mogelijk is en onder welke (aanvullende) voorwaarden.
 - 5 U moet ten minste drie weken voordat u start met het bouwen de hieronder genoemde onderdelen de volgende gegevens inleveren:
 - a- Voor het bouwwerk:
de werktekeningen en de detail berekeningen voor uitvoering gemaakt door de betreffende leveranciers.
 - b- Voor het bouwwerk:
De bemonstering van de kleuren en materialen van de gevels en het dak van de woning. en bijgebouw te toetsen. Bij twijfel geen we u in overweging de toetsing alsnog door de commissie plaats te laten vinden. Voor het vrijstaande bijgebouw is de commissie hierbij uitgegaan van donker gedekt hout voor gevels en matzwarte dakpannen als dakbedekking.
- De bouw van elk onderdeel mag pas beginnen nadat de stukken van dat onderdeel zijn goedgekeurd door de gemeente.
- 6 Wij gaan er vanuit dat u werkt met een gesloten grondbalans. Indien dit niet het geval is, zal er een partijkeuring (volgens de richtlijnen van het Besluit Bodem Kwaliteit) moeten plaats vinden over de af te voeren grond. De eigenaar van de locatie waar de grond toegepast of opgeslagen gaat worden moet vooraf een melding doen via het meldpunt bodemkwaliteit, <https://www.meldpuntbodemkwaliteit.nl/Voorportaal.aspx> De partijkeuring kan dan worden bijgevoegd ter beoordeling aan de gemeente.
 - 7 U moet de riolering aanleggen als een zogenaamd "gescheiden systeem". Dit houdt in dat er voor vuil water en schoon water afzonderlijke rioleringen aangelegd moeten worden. Voor het "vuil" water (huishoudelijk/ bedrijfsafvalwater, schrobputjes garages enzovoort) moet een grijze leiding worden gebruikt. Voor het "schone" water (hemelwater, water van drainages, e.d.) moet bij diameters boven de 75mm¹ een groene leiding (een bruine leiding mag ook) worden gebruikt.
 - 8 U moet voordat u de vuil- en schoon waterriolering aan het oog onttrekt de bouwinspecteur uitnodigen voor een controle. Om vertragingen te voorkomen moet u ten minste twee werkdagen voordat de riolering aan het oog wordt onttrokken deze afspraak te maken. Pas nadat de riolering is goedgekeurd door de bouwinspecteur mag u verder.
 - 9 Als u een werk gaat uitvoeren in, op of boven de grond van de gemeente (bijvoorbeeld een uitweg maken, kabels en leidingen leggen, tijdelijke opslag) moet u vooraf overleggen met de afdeling Gemeentewerk. Pas na goedkeuring mag u het uitvoeren. Voor meer informatie kunt u bellen op (0519) 29 88 88.
 - 10 Als u gebruik maakt van krachtwerktuigen (heistellingen, hydraulische kranen ed. dus geen elektrische handgereedschappen) dan mag dit tijdens werkdagen van 7.00 uur tot 19.00 uur, en in op zaterdagen van 9.00 uur tot 15.00 uur. Op zondagen is het gebruik van krachtwerktuigen niet toegestaan.
 - 11 Tot slot willen wij u verzoeken de aanvang en voltooiing van de werkzaamheden en het storten van beton te melden bij team Tafersjoch. Deze meldingen kunt u doen door een e-mail te sturen naar kccvergunningen@noardeast-fryslan.nl

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1. De landschappelijke inpassing binnen 6 maanden na gereedkomen van de bouwwerkzaamheden zijn aangelegd conform "S1a" d.d. 01-02-2023 en de watercompensatie moet binnen 1 jaar na gereedkomen van de bouwwerkzaamheden zijn aangelegd conform in de Ruimtelijke onderbouwing d.d 24 juli 2023. En dient in stand te worden gehouden.

ONTWEEPERP

Ter informatie de opbouw van de leges:

Op basis van de legesverordening is voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. De hoogte van de leges is afhankelijk van de aangevraagde onderdelen van de omgevingsvergunning.

Opgegeven bouwkosten:	
Bouwkosten ambtshalve geschat	
Omgevingsvergunning activiteit bouwen	
Beoordeling milieukundig bodemrapport	
Beoordeling archeologisch bodemrapport	
Strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo)	
Totaal leges	

U ontvangt apart een legesnota voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Daarin wordt u de definitieve hoogte van de leges medegedeeld. Daartegen kunt u binnen zes weken na de dagtekening van die nota een bezwaarschrift indienen bij de gemeente. Meer informatie daarover vindt u in de binnenkort te ontvangen legesnota.

ONTWIKKELING