

DEFINITIEF

besluit verlenen van de omgevingsvergunning voor de bewoning van een voormalig schoolgebouw Ulesprong 18 te Tijnje

Aanvrager:

S. van Berkum
Ulesprong 17, 8406AH Tijnje

Gemachtigde:

Gorissen Ruimtelijk Advies B.V.

Besluitdatum: 17 mei 2023
Besluitnummer: OV-2022-2951

Burgemeester en wethouders van Opsterland hebben op 25 mei 2022 een aanvraag ontvangen voor de bewoning van het voormalige schoolgebouw op het adres Ulesprong 18 te Tijnje. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV-2022-2951 (OLO nummer: 7003755).

kadastrale gegevens

De in de aanvraag bedoelde activiteit heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend, gemeente Gorredijk, sectie D, nummer 222.

besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te **verlenen** voor de bewoning van het voormalige schoolgebouw, in die zin dat het voormalige schoolgebouw als één woonhuis mag worden gebruikt.

activiteit

De omgevingsvergunning bestaat uit de activiteit:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Het gaat hier om de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), luidende: "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan etc."

documenten bij beschikking

De volgende documenten maken deel uit van het besluit:

- b_Publiceerbare aanvraag, OLO nummer 7003755, ingediend d.d. 25-05-2022;
- b_Ruimtelijke onderbouwing Ulesprong 17-18, Tijnje (bewoning schoolgebouw), versie 1.4, d.d. 16 november 2022;
- Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Ulesprong 17-18 in Tijnje, d.d. 12 december 2012.

omgevingsvergunning procedure

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorbereid.

De aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan etc. (artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo) is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo. Hierin is aangegeven in welke gevallen de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend.

Omdat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo (zgn. buitenplanse afwijking) kan de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) pas worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij geen bedenkingen tegen het verlenen van de omgevingsvergunning heeft.

Gebleken is dat de aanvraag aan de criteria voldoet en daarom **verlenen** wij de gevraagde omgevingsvergunning.

ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag is de aanvraag getoetst aan de indieningsvereisten in de Ministeriële regeling Omgevingsrecht (Mor). In de voorliggende situatie gaat het onder andere om artikel 1.3 en artikel 3.2 van de Mor. Wij hebben geconcludeerd dat de aanvraag hieraan voldoet. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

inwerkingtreding besluit

Omdat de beschikking (lees: omgevingsvergunning) is voorbereid via afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht treedt de beschikking in werking de dag na afloop van de termijn voor het indienen van beroep, tenzij een belanghebbende die een beroepschrift indient tevens een verzoek om een voorlopige voorziening indient. In dat geval treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking nadat op dat verzoek is beslist.

legesbedragen

Voor deze omgevingsvergunning is aanvrager ingevolge de gemeentelijke legesverordening de volgende leges verschuldigd. Aanvrager ontvangt hiervan een nota.

Artikel	Omschrijving	Bedrag
2.3.4.3	Buitenplanse afwijking bp, z/m bouwactiviteit	€ 2.720,00
2.3.18.1.1	Verklaring geen bedenking voor OV (gemeenteraad)	€ 1.034,00
Totaal		€ 3.754,00

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen:

- **handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**
(artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo)

strijdigheid met bestemmingsplan

De Ulesprong 18 in Tijnje is gelegen in een gebied waarvoor het "Wijzigingsplan Ulesprong 17-18 - Tijnje" (hierna: het bestemmingsplan) geldt. De locatie is hierin bestemd voor "Wonen". Dit geldt ook voor de Ulesprong 17. De Ulesprong 17 betreft de voormalige schoolmeesterswoning en is in gebruik als woonhuis. De Ulesprong 17 en 18 vormen samen één bestemmingsvlak.

Aleen hoofdgebouwen mogen als woonhuis worden gebruikt. In voorliggende situatie vormt de Ulesprong 17 het hoofdgebouw. Het voormalige schoolgebouw betreft een vrijstaand bijgebouw. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning wordt gerekend tot een gebruik in strijd met de

bestemming (artikel 19.5, lid e, van het bestemmingsplan). Dit betekent dat het gebruik van het voormalige schoolgebouw voor bewoning strijdig is met artikel 19.5, lid e, van het bestemmingsplan.

Het aantal hoofdgebouwen mag per bestemmingsvlak niet meer dan 1 bedragen of het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal (artikel 19.2.1, lid b, van het bestemmingsplan). De locatie is niet van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' voorzien, waardoor op het bestemmingsvlak in kwestie niet meer dan 1 hoofdgebouw is toegestaan. Zoals eerder aangegeven staat er al een hoofdgebouw, namelijk Ulesprong 17. Met het voornemen om het voormalige schoolgebouw als woonhuis te gebruiken, wordt in feite een hoofdgebouw (i.c. een woonhuis) toegevoegd. Dit is in strijd met artikel 19.2.1, lid b, van het bestemmingsplan.

Als gevolg hiervan is voor het project een omgevingsvergunning vereist voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Het gaat hier om de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. Dit is in het OLO (omgevingsloket online) aangemerkt als 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

beoordelingscriteria omgevingsvergunning

Op grond van artikel 2.12, lid 1, van de Wabo kan deze omgevingsvergunning slechts worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- a. Indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan:
 - 1° met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking
 - 2° in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3° in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Uit toetsing is gebleken dat de omgevingsvergunning niet met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking kan worden verleend en ook niet valt onder de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen. Dit betekent dat indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening de omgevingsvergunning (uitsluitend) kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wabo, mits de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

goede ruimtelijke onderbouwing

Voor de betreffende activiteit is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke is opgenomen als bijlage bij dit besluit en integraal deel uitmaakt van dit besluit. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Op grond van het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing achten wij het opportuun de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

voorwaarde

Op basis van artikel 2.22 van de Wabo kunnen wij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden. Wij vinden het belangrijk dat het bouwwerk als schoolgebouw herkenbaar blijft. Wij onderschrijven het advies van het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Friesland d.d. 9 november 2022 om dit ook juridisch te borgen. In verband hiermee verbinden wij overeenkomstig het advies van de provincie aan deze omgevingsvergunning de volgende voorwaarde:

Bij toekomstige verbouwingen of wijzigingen aan de buitenkant/het exterieur van het kenmerkende schoolgebouw mogen de karakteristieken van het kenmerkende schoolgebouw, de ensemblewaarde en de verschijningsvorm van het pand niet worden aangetast.

verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo j° artikel 6.5, lid 1 van het Bor kan de omgevingsvergunning pas worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, tenzij artikel 3.2, onder b van het Bor of artikel 3.36 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is. Gebleken is dat de uitzonderingsituaties niet van toepassing zijn.

Ingevolge artikel 6.5, lid 3, van het Bor kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen, waarin deze verklaring niet vereist is. De gemeenteraad van Opsterland heeft hiervoor alleen de

oprichting van kleine windturbines met een as-hoogte van maximaal 15 meter aangewezen. Dit betekent dat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

Op 12 december 2022 heeft de gemeenteraad van Opsterland besloten:

1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het gebruik van het voormalige schoolgebouw aan de Ulesprong 17-18 in Tijnje als woning;
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 het ontwerpbesluit omgevingsvergunning worden ingediend.

Tegen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ingediend waardoor de verklaring van geen bedenkingen bij besluit van 12 december 2022 is verleend. De verklaring van geen bedenkingen is als aanhangsel aan dit besluit toegevoegd en maakt daarvan integraal onderdeel uit.

zienswijzen

Omdat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, van de Wabo (zgn. buitenplanse afwijking) is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van de omgevingsvergunning.

Wij hebben het ontwerpbesluit om de omgevingsvergunning te verlenen met de daarbij horende ontwerp verklaring van geen bedenkingen met ingang van 2 maart 2023 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen ingediend.

VERGUNNINGVOORSCHRIFTEN

Aan dit besluit zijn de volgende (aanvullende) voorschriften verbonden:

aandachtspunten

- Wij kunnen deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien:
 - a) de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
 - b) niet overeenkomstig de vergunning is of wordt gehandeld;
 - c) de aan de vergunning verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
 - d) de voor de vergunninghouder voorschriften niet zijn of worden nageleefd.
- Schade toegebracht aan gemeente-eigendommen of aan eigendommen van derden moet na overleg met de betreffende partijen worden hersteld of vergoed.
- Vergunninghouder wordt erop gewezen, dat voor het uitvoeren van de werkzaamheden, waarvoor nu vergunning is verleend, wellicht nog andere vergunningen, ontheffingen of toestemmingen zijn benodigd van bijvoorbeeld de provincie, een waterschap of het Rijk. Daarnaast kunnen ook bepalingen van privaatrechtelijke aard het nodig maken dat toestemming wordt verkregen van bijvoorbeeld de eigenaar en/of de gebruiker van een aangrenzend perceel. Deze verleende vergunning vrijwaart de vergunninghouder derhalve niet tegen aanspraken van derden. Hij blijft daarvoor zelf verantwoordelijk.

Dit besluit is opgesteld en ondertekend met inachtneming van het Mandaatbesluit.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Opsterland



Wiebe Jan Dijk
Teamleider Vergunningen

Rechtsmiddelen (beroep)

Belanghebbenden kunnen van vrijdag 19 mei 2023 tot en met donderdag 29 juni 2023 beroep tegen de omgevingsvergunning indienen bij de Rechtbank Noord-Nederland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. 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.

Een belanghebbende die er belang bij heeft dat het besluit niet in werking treedt, kan de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrecht van de Rechtbank Noord-Nederland, tevens verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. Zo'n verzoek heeft wel een schorsende werking. Het beroepschrift en het verzoek om voorlopige voorziening kan ook digitaal worden ingediend. Dit kan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor is een elektronische handtekening (DigiD) noodzakelijk.

RAADSVOORSTEL MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 12 december 2022
Agendapunt	: 12
Onderwerp	: Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Ulesprong 17-18 in Tijnje
Portefeuillehouder	: Anko Postma

Beetsterzwaag, 8 november 2022

Voorstel

1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het gebruik van het voormalige schoolgebouw aan de Ulesprong 17-18 in Tijnje als woning;
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 het ontwerpbesluit omgevingsvergunning worden ingediend.

Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om af te mogen wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van het voormalige schoolgebouw op het adres Ulesprong 17-18 in Tijnje als woning.

Op het adres is een voormalige schoolgebouw met dienstwoning aanwezig. De bebouwing dateert uit 1906 en is gebouwd in neoclassicistische stijl. De school is eind jaren zestig gesloten, waarna de bebouwing voor andere functies is gebruikt. Zo is het schoolgebouw als galerie en - meer recent – als bed and breakfast in gebruik geweest.

In 2019 is een wijzigingsprocedure voor Ulesprong 17-18 in Tijnje doorlopen, waarbij de bestemming gewijzigd is van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Op grond van de woonbestemming mag alleen in de voormalige dienstwoning gewoond worden.

Het thans voorliggende plan is om (ook) het schoolgebouw als woning te mogen gebruiken. Uitgangspunt van het plan is dat het bouwwerk als schoolgebouw herkenbaar blijft.

De gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, 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 de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

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.

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

Dientengevolge stellen wij de raad voor het voornemen op te vatten de verklaring van geen bedenkingen voor dit project te verlenen door bijgevoegd ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Hiermee verklaart de raad positief tegenover de betreffende ontwikkeling te staan. De ontwerp verklaring wordt overeenkomstig wettelijk voorschrift gelijktijdig met het ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, zijn er geen redenen om de raad naar een definitieve verklaring van geen bedenkingen te vragen. Alleen in het geval er wel zienswijzen worden ingediend, zenden wij hieromtrent een voorstel.

Beoogd effect en/of resultaat

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

Argumenten

1. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

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

Kantttekeningen

1. Er kunnen zienswijzen worden ingediend

Tegen de ontwerp verklaring en ontwerp omgevingsvergunning kunnen zienswijzen worden ingediend. Deze worden betrokken bij de definitieve besluitvorming.

Middelen

Met het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen door de raad zijn behoudens het verschuldigde tarief aan leges geen middelen gemoeid.

SDG's

Met het toestaan van wonen in het voormalig schoolgebouw wordt voorzien in een woonbehoefte en wordt een bijdrage geleverd aan een duurzame dorps- en gemeenschapsontwikkeling (doel 11).

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing, Ulesprong 17-18, Tijnje (Bewoning schoolgebouw), versie 1.3, 27 september 2022, Gorissen ruimtelijke advies.

Vertrouwelijke stukken ter inzage gelegd voor raadsleden

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Lex Roolvink

Team	: Ontwikkeling Ruimtelijk domein
Behandelend ambtenaar	: Alex Klijnstra / Richard Kampyon
Telefoonnummer	:
Emailadres	: alex.klijnstra@opsterland.nl / richard.kampyon@opsterland.nl

Raadsbesluit

Raadsvergadering	: 12 december 2022
Agendapunt	: 12
Onderwerp	: Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Ulesprong 17-18 in Tijnje

De raad van de Gemeente Opsterland,

besluit:

1. een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het gebruik van het voormalige schoolgebouw aan de Ulesprong 17-18 in Tijnje als woning;
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 het ontwerpbesluit omgevingsvergunning worden ingediend.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 12 december 2022.

De griffier,



Laura Meijer

De voorzitter,



Lex Roolvink