

De heer J.C.W. van Gerven
Eemster 1a
7991 PP Dwingeloo

Datum
4 september 2018

Zaaknummer
218261

Uw brief

Uw kenmerk

Onderwerp
beschikking herbestemmen voormalige school Eemster

Geachte heer Van Gerven,

Op 6 april 2018 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herbestemmen voormalige school Eemster aan Eemster 1a te Dwingeloo . Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 218261.

Publicatie

We publiceren de beschikking in week 37, op woensdag 12 september 2018, in de lokale huis-aan-huis krant De Westervelder, de Staatscourant en op onze website. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking 13 september 2018 bezwaren inbrengen. Tegen de uiteindelijke beschikking kan alleen een belanghebbende beroep indienen als hij ook een zienswijze heeft ingebracht tegen de ontwerp-beschikking.

Meer informatie

Als u nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de gemeente via telefoonnummer 14 0521 en via info@gemeentewesterveld.nl.

Deze brief komt uit een geautomatiseerd systeem en is daarom niet ondertekend.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

de heer J. Groothuis
team Leefomgeving

bijlage:
- beschikking.

Omgevingsvergunning

Diever, 4 september 2018

Burgemeester en Wethouders hebben op 6 april 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ontvangen voor het herbestemmen voormalige school Eemster aan Eemster 1a te Dwingeloo. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 218261.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn van plan, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen aan de heer Van Gerven, Eemster 1a te Dwingeloo.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten en is getoetst aan:

Bouwen

artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo

Afwijken bestemmingsplan

artikel 2.1 lid 1 onder c j° 2.12 lid 1 onder a onder 3° Wabo

Wijzigen monument

2.1 lid 1 onder f Wabo

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde (ontwerp)omgevingsvergunning.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- gewaarmerkte Aanvraagformulier
- gewaarmerkte Bouwtekening en overige bescheiden
- gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- Belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid, en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk zelf.
- De uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken werden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 19 juli 2018 ter inzage gelegd hierop zijn geen zienswijzen ontvangen. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn van deze beschikking eventuele bezwaren tegen de beschikking indienen bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 50, 7970 AB Havelte.

Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

Namens burgemeester en wethouders,

de heer J. Groothuis
team Leefomgeving

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 4 september 2018 aan de heer Van Gerven voor het project herbestemmen voormalige school Eemster aan Eemster 1a te Dwingeloo .

Procedureel.....	5
Bouwen (artikel 2.10 Wabo)	6
Afwijken bestemmingsplan (artikel 2.12).....	8
Wijzigen monument (artikel 2.15 Wabo).....	9

Procedureel

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Tussen 19 juli 2018 en 30 augustus 2018 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

.

Bouwen (artikel 2.10 Wabo)

Inhoudelijke beoordeling

- Het perceel waarop de bouwaanvraag betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied en heeft daarin de bestemming “Maatschappelijk”. Het bouwplan is niet in overeenstemming met de bestemming voor het beoogd gebruik en voldoet niet aan de daarbij behorende bebouwingsvoorschriften .
- De Welstands- en Monumentencommissie West Overijssel – Zuidwest Drenthe ‘het Oversticht’ heeft op 12 juli 2018 het bouwplan van een positief welstandadvies voorzien, welk advies wij overnemen.
- De bouwaanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.
- Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.
- Voor het bouwwerk is een beoordeeld volgens gemeentelijke monumentenverordening vereisten.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Op de bouw van het bouwwerk zijn van toepassing de eisen van het Bouwbesluit. De eindcontrole ligt bij het team Leefomgeving.

- Het bouwtoezicht dient ten minste twee dagen voor de aanvang van het bouwproces in kennis te worden gesteld van de aanvang der werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen.
- Het bouwtoezicht dient tenminste één dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.
- Na de bouw van het bouwwerk is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen indien één van de volgende omstandigheden zich voordoet:
 - Het bouwwerk is niet gereed gemeld bij het bouwtoezicht;
 - Er is niet gebouwd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Wij wijzen u er op dat het College uw omgevingsvergunning activiteit bouw kan intrekken indien u niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, met de bouwwerkzaamheden bent begonnen.

Ook als de bouw langer dan 26 weken aaneengesloten stilligt, bestaat die mogelijkheid.

(art. 4.1 bouwverordening gemeente Westerveld, art. 59 lid 1 onder c en d van de Woningwet)

In het algemeen zal gebruik worden gemaakt van deze bevoegdheid wanneer:

- de regels of omstandigheden zodanig veranderen dat de omgevingsvergunning niet opnieuw zou kunnen worden afgegeven;
- van de omgevingsvergunning geen gebruik gemaakt gaat worden;
- het stilliggen van de bouw overlast oplevert;
- de omgevingsvergunning is afgegeven op basis van onjuiste gegevens. In dit geval hoeven de 26 weken niet te worden afgewacht.

Verder is nog van toepassing:

- De overige bepalingen uit de gemeentelijke bouwverordening zijn uiteraard ook van toepassing.
- Op grond van het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek is het verboden zonder toestemming van de direct aangrenzende burens te bouwen in, op of boven grond die aan hen toebehoort.
- Indien u huurder van de woning bent dient u voor het (ver)bouwen eveneens toestemming te hebben van de eigenaar.
- Voor het melden van de “aanvang” en “voltooiing” van de bouwwerkzaamheden dient u gebruik te maken van de bijgevoegde (brief)kaartjes.
- Indien tijdens de ontgravingen archeologische vondsten worden gedaan, worden de werkzaamheden stil gelegd teneinde nader archeologisch onderzoek uit te voeren. De vondsten dienen gemeld te worden bij de ambtenaar belast met Monumentenzorg & erfgoedbeleid.
- Alle kosten die direct of indirect nodig zijn om de bouwwerkzaamheden uit te kunnen voeren waarvoor u met deze omgevingsvergunning (beschikking) toestemming heeft gekregen zijn voor rekening van de vergunninghouder. Dit geldt zowel voor werkzaamheden op het eigen erf (of gehuurde erf) als de aangrenzende kadastrale percelen. Het verleggen van bijvoorbeeld kabels en/of leidingen in gemeentegrond naar aanleiding van een beschikking zijn voor rekening van de vergunninghouder.
- Volgens de keur van het waterschap is het verboden binnen kernzones en beschermingszones te bouwen. Nadere informatie kunt u inwinnen bij het desbetreffende waterschap.

Toetsingsdocumenten

- De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:
- Indieningsvereisten Regeling omgevingsrecht
- Bouwbesluit
- Bouwverordening
- Geldende bestemmingsplan(nen)

afwijken bestemmingsplan (artikel 2.12 Wabo)

Inhoudelijke beoordeling

- Het perceel waarop de bouwaanvraag betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied” en heeft daarin de bestemming “Maatschappelijk”. Het bouwplan is niet in overeenstemming met de bestemming en voldoet niet aan de daarbij behorende bebouwingsvoorschriften.

Initiatiefnemers zijn voornemens het perceel van de voormalige basisschool Eemster 1a te Dwingeloo te her ontwikkelen tot wonen met aan huis gebonden beroep, kleinschalige bedrijvigheid en verblijfsrecreatie. Deze gebruiksfuncties en de bouw van een vrijstaand bijgebouw zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Voor de voorgenomen (ruimtelijke) ontwikkeling kan met toepassing van een omgevingsvergunning afwijken strijdig gebruik medewerking worden verleend. Ten behoeve van de aanvraag daartoe zal/is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin. (bijlage Ruimtelijke onderbouwing Eemster 1a, Dwingeloo , datum 7 mei 2018 R.G Zuidema),

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Ruimtelijke onderbouwing 7 mei 2018 R.G. Zuidema.
- college besluit , besluit 2018_BW_00300 datum 15 mei 2018.
- VVGB raadcommissie 25 juni 2018

Wijzigen monument(artikel 2.15 Wabo)

Gemeentelijke monumenten

De binnen de gemeente Westerveld aangewezen rijksmonumenten zijn op ruime afstand van het gesitueerd, zodat de voorgenomen ontwikkeling niet van enige invloed is op deze beschermde gebouwen. In de nabijheid zijn geen provinciale monumenten benoemd.

De voormalige school een gemeentelijk monument.

Door de monumentencommissie van 't Oversticht is op 12 juli 2018 positief beschikt (zie gewaarmerkte stukken) over de aanvraag omgevingsvergunning.