

Mevrouw G.T. Balkema
Eemster 27
7991 PS Dwingeloo

Verzonden 19-04-2023

Datum
1 maart 2023

Zaaknummer
333599

Uw brief

Uw kenmerk

Onderwerp
omgevingsvergunning

Geachte mevrouw Balkema,

Op 19 augustus 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouw en opsplitsing woonboerderij aan Eemster 27 Dwingeloo. Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 333599. Bijgaand doen wij u, als gemachtigde, de omgevingsvergunning toekomen betreffende het verbouwen, verlengen en splitsen van de woonboerderij naar 3 woningen aan Eemster 27 te Dwingeloo. Wij verzoeken u deze omgevingsvergunning inclusief deze brief door te sturen naar de aanvrager van genoemde omgevingsvergunning.

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Start en gereed melden bouw

Nu de vergunning is toegekend wilt u aan de slag.

Meld ons wanneer u start met de werkzaamheden. Doe dit online via:

https://www.gemeentewesterveld.nl/Inwoners/Bouwen_en_verbouwen/Vergunningen_en_meldingen/Bouwwerkzaamheden_melden_of_afmelden

Onze toezichthouder controleert tijdens de bouw de werkzaamheden en of er volgens de voorschriften wordt gebouwd. Ook als de werkzaamheden zijn afgerond meldt u dit online.

Burgerlijk wetboek

Het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening 2022 is de aanvrager voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 15.355,25. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u een betalingsbeschikking. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze de aanvrager eventueel bezwaar kan aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

We publiceren de beschikking in de lokale huis-aan-huis krant De Westervelder 19 april 2023, op onze website, op www.ruimtelijkeplannen.nl en in de Staatscourant. Alleen zij die ook een zienswijze hebben ingediend, dan wel belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij tijdens de terinzageleggingstermijn hier redelijkerwijze niet toe in staat zijn geweest binnen zes weken na bekendmaking op 19 april 2023 rechtstreeks beroep instellen bij de rechtbank.

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 N. Brasser
WABO-vergunningverlener

bijlage:

- ontwerp-beschikking.

Omgevingsvergunning

Diever, 19 april 2023

Burgemeester en Wethouders hebben op 19 augustus 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ontvangen voor het verbouwen, verlengen en splitsen van de woonboerderij naar 3 woningen aan Eemster 27 te Dwingeloo, kadastraal bekend als gemeente Dwingeloo, sectie L, nummer 2194. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 333599.

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 mevrouw Balkema, wonende Eemster 27 te Dwingeloo.

We verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning omvat de volgende activiteiten die we hebben getoetst aan:

Bouwen

(artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Planologisch strijdig gebruik

(artikel 2.1 lid 1 onder c j° 2.12 lid 1 onder a onder 3° 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 omgevingsvergunning.

Bijgevoegde documenten

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

- OMG_aanvraagformulier
- OMG_AERIUS Toelichting
- OMG_AERIUS_projectberekening_20230213093409_NieuwesituatieRq48y11ZbvTr
- OMG_AERIUS_projectberekening_20230213110118_AanlegfasebouwwoningenRPq8CBj3os26
- OMG_Details_woningscheidende_wand
- OMG_foto's bestaande situatie
- OMG_landschappelijke inrichting

- OMG_milieukundig_bodemonderzoek
- OMG_Principedetails
- OMG_Ruimtelijke_onderbouwing_Eemster_27_V1_1
- OMG_Tekening_Situatie_bestaand
- OMG_Tekening_bestaande_toestand
- OMG_Tekening_nieuwe_toestand

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

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

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

de heer N. Brasser
WABO-vergunningverlener

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 19 april 2023 aan Mevrouw Balkema voor het project verbouw en opsplitsing woonboerderij aan Eemster 27 in Dwingeloo.

Procedureel.....	6
Bouwen (artikel 2.10 Wabo)	7
Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.12).....	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 1 maart 2023 en 12 april 2023 ligt een ontwerp van de 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 2012” en heeft daarin de bestemming Artikel 55: Wonen - Voormalige boerderijpanden en Artikel 61: Waarde - Archeologie 3 en gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – laagvlieggebied. Het bouwplan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.
- De Welstands- en Monumentencommissie West Overijssel – Zuidwest Drenthe ‘Het Oversticht’ heeft op 14 november 2022 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 geen vergunning ingevolge de Erfgoedwet 2016 of een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening vereist.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Op de bouw van het bouwwerk zijn van toepassing de eisen van het Bouwbesluit 2012. De eindcontrole ligt bij het team Leefomgeving.

- Bij de bouw- en/of sloopwerkzaamheden komen mogelijk grond en/of bouwstoffen vrij. Bij het hergebruiken hiervan zijn de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Mogelijk moet de milieuhygiënische kwaliteit van vrijkomend materiaal worden onderzocht voordat dit opnieuw mag worden toegepast. Voor meer informatie hierover kan de aanvrager contact opnemen met een toezichthouder Bodem van de RUD Drenthe.
- De sterkteberekeningen moeten tenminste drie weken voor aanvang van de (bouw)werkzaamheden het team Leefomgeving van de Gemeente Westerveld zijn ingediend;
- Er mag niet worden begonnen met bouwen voordat de sterkteberekeningen zijn goedgekeurd.
- Het bouwtoezicht dient tenminste 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, op grond van het Bouwbesluit 2012, verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen als 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 (artikel 2.33 lid 2 onder a Wabo). 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 activiteit bouw 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.
- Als 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 tweemaal een foto te sturen; met de start en van het eindresultaat. Deze kunt u mailen naar info@gemeentewesterveld.nl onder vermelding van het bouwadres en het zaaknummer.
- Als 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 2012;
- bouwverordening;
- geldende bestemmingsplan(nen).

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.12)

Inhoudelijke beoordeling

- Het perceel waarop de bouwaanvraag betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 en heeft daarin de bestemming Artikel 55: Wonen - Voormalige boerderijpanden en Artikel 61: Waarde - Archeologie 3 en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – laagvlieggebied'. Het bouwplan is in overeenstemming met de bestemming en voldoet aan de daarbij behorende bebouwingsvoorschriften.
- Het bouwplan is in strijd met artikel 55.2.1 onder c, waarin is bepaald dat de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een woonhuis ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling zullen bedragen.
 - De onderhavige aanvraag gaat over het vergoten van het oppervlak van het hoofdgebouw.
- Het bouwplan is in strijd met artikel 55.4 onder b, waarin is bepaald dat tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning.
 - De onderhavige aanvraag gaat over het realiseren van 3 woningen in het hoofdgebouw.
- Op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo dient deze aanvraag mede te worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.
- Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken (projectafwijkingsbesluit), komt deze aanvraag in aanmerking.
- Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.
- Op basis van de ruimtelijke onderbouwing "Ruimtelijke onderbouwing Eemster 27" kan daarom worden geconcludeerd dat er zowel beleidsmatig, ruimtelijk als vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.
- Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan ruimtelijk, maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is.
- De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- De landschappelijke inpassing dient bij oplevering van het project te zijn uitgevoerd overeenkomstig de bij dit besluit behorende inrichtingsplan.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- * ruimtelijke onderbouwing;
- * situatietekening;
- * het beoogde en huidige gebruik van de gronden en bouwwerken.