

Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga
De heer R. Stehman
Esweg 90
9411 AK BEILEN

Datum
3 juli 2019

Zaaknummer
230569

Uw brief

Uw kenmerk

Onderwerp
Omgevingsvergunning

Geachte heer Stehman,

Op 7 november 2018 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de splitsing van de woonboerderij naar drie wooneenheden aan Wittelterweg 33 te Wittelte. Bijgaand doen wij u, als gemachtigde optredend namens de aanvrager, de omgevingsvergunning toekomen. Wij verzoeken u deze omgevingsvergunning inclusief deze brief door te sturen naar de aanvrager van genoemde omgevingsvergunning. Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 230569.

Voorschriften

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.

Burgerlijk wetboek

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

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening 2018 is de aanvrager voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 2.901,-. Voor betaling van dit bedrag ontvangt de aanvrager separaat 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.

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 de website van de gemeente Westerveld. Via www.gemeentewesterveld.nl komt het startscherm in beeld met bovenin het scherm een zoekbalk, als u hierin typt "Bouwwerkzaamheden

melden of afmelden” komt u bij het formulier voor online start- en gereed melden terecht. 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.

Publicatie

We publiceren het besluit in de lokale huis-aan-huis krant De Westervelder, op onze website, in de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Alleen een belanghebbende die kan aantonen dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat is geweest om zijn of haar zienswijze tegen de ontwerpvergunning kenbaar te maken kan binnen zes weken na bekendmaking op 4 juli 2019 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

mevrouw L. Schuitema
team Leefomgeving

bijlage:

- Omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

Diever, 3 juli 2019

Burgemeester en Wethouders hebben op 7 november 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ontvangen voor de splitsing van de woonboerderij naar drie wooneenheden aan Wittelterweg 33 te Wittelte, kadastraal bekend als gemeente Diever, sectie I, nummer 853. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 230569.

Besluit

Burgemeester en wethouders verlenen, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning aan de heer H. Boerhof, wonende te Wittelterweg 33 te Wittelte. 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

(aan artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)

Binnenplans afwijken bestemmingsplan

(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:

- besluit_aanvraagformulier_splitsing_boerderij_Wittelterweg_33_Wittelte
- besluit_ruimtelijke_ouderbouwing_wittelterweg_33_Wittelte
- besluit_situatietekening_Wittelterweg_33_Wittelte
- besluit_tekening_splitsing_boerderij_Wittelterweg_33_Wittelte_1
- besluit_tekening_splitsing_boerderij_Wittelterweg_33_Wittelte_2
- besluit_tekening_splitsing_boerderij_Wittelterweg_33_Wittelte_3

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.

3 juli 2019

4 / 10

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.

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

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders

mevrouw L. Schuitema
team Leefomgeving

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 3 juli 2019 aan de heer H. Boerhof voor het project de splitsing van de woonboerderij naar drie wooneenheden aan Wittelterweg 33 te Wittelte.

Procedureel.....	6
Bouwen	7
Handelen in strijd regels Ruimtelijke Ordening	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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop 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 24 april 2019 tot en met 5 juni 2019 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Besluit omgevingsrecht of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

De raad heeft op 31 mei 2011 een lijst met gevallen vastgesteld waarbij geen verklaring van geen bedenkingen nodig is. Dit plan past in de vastgestelde lijst van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenking geldt. De uitbreiding past namelijk binnen de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In dit geval is door de aanvrager gekozen voor een projectprocedure en niet voor een wijzigingsplan. Dit betekent dat de gemeenteraad geen verklaringen van bedenkingen hoeft af te geven, maar dat het college van Burgemeester en Wethouders bevoegd is de omgevingsvergunning te verlenen.

Bouwen

Inhoudelijke beoordeling

- 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.
- De aanpassingen om de boerderij bouwkundig geschikt te maken voor drie wooneenheden vinden grotendeels intern plaats. De geplande gevelwijzigingen aan zij- en achtergevel zijn vergunningvrij uit te voeren. Derhalve hoeft er op basis van de artikelen 2.10, lid 1 onder d Wabo en artikel 2, bijlage II, lid 7 Bor geen advies te worden gevraagd aan de welstandscommissie.

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.
- **De sterkteberekeningen moeten tenminste drie weken voor aanvang van de (bouw)werkzaamheden bij het team Leefomgeving van de Gemeente Westerveld zijn ingediend.**
- **Er mag niet worden begonnen met bouwen voordat de sterkteberekeningen zijn goedgekeurd.**
- 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 (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 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.
- Het melden van de “aanvang” en “voltooing” van de bouwwerkzaamheden kunt u melden via het formulier start- en gereed melden via www.gemeentewesterveld.nl.
- 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 2012;
- Geldende bestemmingsplan(nen).

Handelen in strijd regels Ruimtelijke Ordening

Korte projectomschrijving

Op het perceel aan Wittelterweg 33 te Wittelte staat een grote ruilverkavelingsboerderij. Het is de wens van de initiatiefnemer om deze boerderij te splitsen naar drie wooneenheden. Op die manier kan er een toekomstbestendige invulling worden gegeven aan de boerderij.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en het daarop betrekking hebbende 'Reparatieplan' en heeft de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijpanden' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Deze bestemming is bedoeld voor voormalige agrarische panden, waarbij de bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt. Binnen deze bestemming worden enerzijds mogelijkheden geboden om een goede invulling te kunnen geven aan deze grote panden en anderzijds worden er voorwaarden gesteld aan het behoud van de karakteristieken van het pand. Op die manier blijft het landelijke beeld behouden.

Binnen deze bestemming is het onder voorwaarden mogelijk om middels een wijzigingsbevoegdheid (artikel 55.7, lid a) het woonhuis van 315m² te splitsen naar drie wooneenheden. Voorwaarde hierbij is dat het voorgenomen plan voldoet aan de criteria van de wijzigingsbevoegdheid:

1. de gronden worden voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen" of "specifieke vorm van wonen - drie woningen";
2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan drie woningen worden gevestigd;
3. bij splitsing naar twee woningen dient het woonhuis minimaal 200 m² en bij splitsing naar drie woningen minimaal 300 m² bedragen;
4. de gezamenlijke oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot, waarbij tevens de vergunning van lid 55.3 onder d wordt verleend;
5. de wijzigingsbevoegdheid passend is in het geldende Woonplan;
6. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Motivering

De wijzigingsbevoegdheid wordt geregeld via artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening. Bij een dergelijke procedure wordt de bestemming van een perceel gewijzigd. Via deze procedure kan de benodigde vergunningplichtige activiteit 'Bouwen' niet worden vergund. Dit zou betekenen dat er twee aparte procedures zouden moeten worden doorlopen. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) biedt de mogelijkheid om middels één omgevingsvergunning zowel het 'Bouwen' als het 'Afwijken van het bestemmingsplan' te vergunnen, het zogenoemde projectbesluit.

De Wabo schrijft voor in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° dat een omgevingsvergunning voor een dergelijke activiteit kan worden verleend wanneer de beoogde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zijn hierbij als toetsingskader gebruikt. Ten behoeve van het plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin alle ruimtelijk relevante aspecten worden afgewogen. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

Conclusie van de ruimtelijke onderbouwing is dat er geen belemmeringen zijn en dat het plan voldoet aan de criteria van artikel 55.7 lid a. Het plan is uitvoerbaar.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied' d.d. 5 juli 2012;
- Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 12 februari 2019.