

Bouwkundig Ontwerpbureau Muntinga
De heer J. van Engen
Esweg 90
9411 AK BEILEN

Verzonden 14 november 2017

Datum	Zaaknummer	Uw brief	Uw kenmerk
14 november 2017	183909		

Onderwerp
omgevingsvergunning

Geachte heer Van Engen,

U heeft op 13 december 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ingediend. Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 183909. Bijgaand doe ik u, als gemachtigde van de heer H. Boerhof, de omgevingsvergunning toekomen betreffende het verbouwen van een schuur tot groepsaccommodatie aan de Wittelterweg 33 in Wittelte. Wij verzoeken u deze omgevingsvergunning inclusief deze brief door te sturen naar de aanvrager van genoemde omgevingsvergunning.

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 2016 is de aanvrager voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van € 1.963,40. 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.

14 november 2017

2 / 10

Publicatie

We publiceren het besluit in de lokale huis-aan-huis krant “Da’s Mooi” en op onze website. 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 14 november 2017 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

Bijlagen:

- brochure “Bezwaar en Beroep”;
- kaartjes start bouw/sloop en gereedmelding.

Omgevingsvergunning

Diever, 14 november 2017.

Burgemeester en wethouders hebben op 13 december 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ontvangen voor het verbouwen van een schuur tot groepsaccommodatie aan de Wittelterweg 33 te Wittelte, kadastraal bekend als Diever, sectie I, nummer 853. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 183909.

Besluit

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

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)

Brandveilig gebruiken

(artikel 2.1 lid 1 onder d 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

Aanvraagformulier, d.d.13 december 2016.
Bouwtekening 15236.A.01, d.d. 2 maart 2017.
Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 13 juni 2017.
Positief advies welstand, d.d. 1 maart 2017.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet u de volgende bescheiden bij ons indienen:

- 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.

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

mevrouw L. Schuitema
team Leefomgeving

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 14 november 2017 aan de heer H. Boerhof voor het project verbouwen van schuur tot groepsaccommodatie aan Wittelterweg 33 in Wittelte.

Procedureel.....	6
Bouwen (artikel 2.10 Wabo)	7
Buitenplans afwijken bestemmingsplan (artikel 2.12)	9
Brandveilig gebruiken (artikel 2.1)	10

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. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. 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.

Ook is er een milieumelding gedaan, dit is een indieningsvereiste op basis van de Wet Milieubeheer. De milieumelding wordt afzonderlijk behandeld.

Ter inzage legging

Tussen 1 augustus 2017 en 12 september 2017 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

- De Welstands- en Monumentencommissie West Overijssel - Zuidwest Drenthe 'het Oversticht' heeft op 1 maart 2017 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.
- **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 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.
- Voor het melden van de “aanvang” en “voltooing” 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 2012;
- Bouwverordening;
- Geldende bestemmingsplan(nen).

Buitenplans afwijken bestemmingsplan (artikel 2.12)

Inhoudelijke beoordeling

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de raad op 5 juli 2012. Het betreffende perceel is bestemd tot “Wonen-Voormalige boerderijpanden (W-V)” met daarbij de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 3”. Binnen deze bestemming is het onder voorwaarden mogelijk om middels een wijzigingsbevoegdheid een aanduiding groepsaccommodatie toe te voegen aan de woonbestemming. De bestaande schuur op het perceel zal verbouwd worden tot een groepsaccommodatie met in totaal 18 slaappleatsen.

Door aanvrager is ervoor gekozen om dit project aan te vragen door middel van een omgevingsvergunning bouwen en planologisch strijdig gebruik in plaats van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Onder de volgende voorwaarden is het mogelijk een aanduiding groepsaccommodatie toe te voegen aan de woonbestemming:

- Er moeten 11 of meer slaappleatsen gerealiseerd worden.
- De groepsaccommodatie dient binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden.
- Het permanente woongedeelte van de woning zelf dient minimaal 75 m² te blijven.
- De gezamenlijke oppervlakte van de nevenfuncties dient maximaal 250 m² te bedragen.
- Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- De verkeersontsluiting dient van voldoende omvang te zijn.
- Er dient geen sprake te zijn van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven.
- Er dient geen onevenredige afbreuk te worden gedaan aan de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De Wabo schrijft voor dat een omgevingsvergunning voor een dergelijke activiteit kan worden verleend wanneer de beoogde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ten behoeve van het plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin de locatiekeus en 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 uitvoerbaar is.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bestemmingsplan Buitengebied.
- Ruimtelijke Onderbouwing.

Brandveilig gebruiken (artikel 2.1)

Inhoudelijke beoordeling

De omgevingsvergunning wordt, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verleend voor de onderstaande activiteiten:

- Het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid voor de gebruiksfunctie: Groepsaccommodatie aan de Wittelterweg 33 in Wittelte.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerveld baseert haar besluit op het volgende:

- Dat in het bouwwerk bedrijfsmatig aan meer dan 10 personen nachtverblijf zal worden verschaft.
- Dat het gebruik voldoet aan de eisen beschreven in het Bouwbesluit 2012.
- Dat het pand in gebruik is of in gebruik zal worden genomen overeenkomstig de gewaarmerkte vergunningaanvraag;
- Dat de bouwkundige samenstelling en de indeling van het pand is zoals is aangegeven op de gewaarmerkte plattegrond ontruimingstekening.

Voorschriften

- De gebruiksvergunning dient ten allen tijde aanwezig te zijn in het bouwwerk waar de activiteiten plaatsvinden en op verzoek van degene die is belast met het toezicht op de naleving van de gebruikseisen, ter inzage worden gegeven.
- Bouwbesluit 2012.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Plattegrond ontruimingstekening;
- De aanduidingen zijn conform NEN 1414: 2007, voor zover deze norm daarin voorziet.