

Stichting Ontmoetingscentrum Heerenveen
Crackstraat 13
8441 ES Heerenveen

Datum
24 oktober 2023

Zaaknummer
2023-015333

Uw brief

Uw kenmerk

Onderwerp
ontwerp-beschikking

Geachte heer, mevrouw,

Op 27 juni 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 18 zorgwoningen achter de kerk aan Koningin Wilhelminalaan 48 Wilhelminaoord. Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 2023-015333. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn? In deze brief geven wij informatie over de publicatie en de ontwerp- beschikking.

Publicatie

We publiceren de ontwerp-beschikking in week 45 in de lokale huis-aan-huis krant De Westervelder en op de websites www.officielebekendmakingen.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl . Een ieder kan binnen zes weken na publicatie zienswijzen inbrengen. Tegen de uiteindelijke beschikking kan alleen een belanghebbende beroep indienen 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.

Ontwerp- Omgevingsvergunning

Diever, 24 oktober 2023

Burgemeester en Wethouders hebben op 27 juni 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ontvangen voor het bouwen van 18 zorgwoningen achter de kerk aan Koningin Wilhelminalaan 48 Wilhelminaoord, kadastraal bekend als gemeente Vledder, sectie K, nummer 1424. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 2023-015333.

Ontwerp 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 Stichting Ontmoetingscentrum Heerenveen, gevestigd Crackstraat 13 te Heerenveen.

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)

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:

- Aanvraagformulier
- OMG_constructie advies
- OMG_ontwerpnota constructies W2N 23-319 20230626 OC
- OMG_Asbest inventarisatierapport
- OMG_bestaaende toestand
- OMG_bouwbesluitberekeningen
- OMG_bouwhistorische verkenning BHV RK Kerk Wilhelminaoord
- OMG_Communicatiematrix_def

- OMG_fotocollage materialen
- OMG_presentatie welstand 20230426
- OMG_presentatie
- OMG_Renders 221222
- OMG_Resultaten grondonderzoek
- OMG_ROB Wilhelminaoord Kon. Wilhelminalaan 48
- OMG_S01 situatie
- OMG_S01 situatietekening
- OMG_S02 plattegrond 2023-04-20
- OMG_S03 voor- en achtergevel 230420
- OMG_S04 rechter- en linkergevel 2023-04-20
- OMG_S05 doorsnedes 230420
- OMG_S05 plattegrond en doorsnede woning
- OMG_S06 doorsnedes 2023-04-20
- OMG_S06 principe details 230606
- OMG_S07 principe details 230606
- OMG_steekproefrapport Wilhelminaoord Koningin Wilhelminalaan 48
- OMG_verkennend bodemonderzoek
- OMG_Wilhelminaoord 002

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van [datum start ter inzage legging] ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbeschikking indienen bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 50, 7970 AB Havelte. Voor meer informatie over deze clause verwijzen wij u naar de bijlage.

Namens burgemeester en wethouders,

de heer N. Brasser
team

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp-omgevingsvergunning, van 24 oktober 2023 aan Stichting Ontmoetingscentrum Heerenveen voor het project bouwen van 18 zorgwoningen achter de kerk aan Koningin Wilhelminalaan 48 in Wilhelminaord.

Procedureel.....	5
Bouwen (artikel 2.10 Wabo)	6
Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.12).....	8

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 [DATUM PM] en [DATUM PM] 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 [wel / geen] gebruik gemaakt.

Bouwen (artikel 2.10 Wabo)

Inhoudelijke beoordeling

- Het perceel waarop de bouwaanvraag betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan “Beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord” en heeft daarin de bestemming ‘Maatschappelijk (artikel 14), Waarde - Archeologie 2 (artikel 27) en Waarde – Cultuurhistorie (artikel 29)’. Het bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.
- De Welstands- en Monumentencommissie West Overijssel – Zuidwest Drenthe ‘Het Oversticht’ heeft op 20 juli 2023 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. 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.
- Mochten bij de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen geldt, volgens de Erfgoedwet, art. 5.10 een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente Westerveld, bij de regio-archeoloog of via het meldingsformulier van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: <https://formulier.cultureelerfgoed.nl/archis/vondstmeldingsformulier>
- 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)

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.12)

Inhoudelijke beoordeling

- Het perceel waarop de bouwaanvraag betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan “Beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaord” en heeft daarin de bestemming ‘Maatschappelijk (artikel 14), Waarde - Archeologie 2 (artikel 27) en Waarde – Cultuurhistorie (artikel 29)’. Het bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.
- Het bouwplan is in strijd met artikel 14, lid 2 sub a onder 1, waarin is bepaald dat een gebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd.
- De zorgwoningen worden achter de kerk gebouwd, waardoor deze buiten het bouwvlak komen te liggen.
- 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 “Herbestemmen Rooms Katholieke kerk Kon. Wilhelminalaan 48 Wilhelminaord” 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:

- geen

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

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