

V.V. Havelte

Datum
8 mei 2024

Zaaknummer
2023-026018

Uw brief

Uw kenmerk

Onderwerp
ontwerp-beschikking

Geachte heer,

Op 20 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herinrichten van het sportpark en het vernieuwen van de accommodatie op het kadastrale perceel gemeente Havelte, sectie I, perceelnummer 4219 en 4220. Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 2023-026018. 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 19 in de lokale huis-aan-huis krant De Westervelder Wolder Courant en op de website www.officielebekendmakingen.nl en beschikbaar gesteld op de website 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

WABO-vergunningverlener
Team Ruimte & Ontwikkeling

bijlage:
- ontwerp-beschikking.

Ontwerp-Omgevingsvergunning

Diever, [DATUM VERLENING PM]

Burgemeester en Wethouders hebben op 20 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning uitgebreide procedure ontvangen voor het herinrichten van het sportpark en het vernieuwen van de accommodatie op het kadastrale perceel gemeente Havelte, sectie I, perceelnummer 4219 en 4220. Wij hebben de aanvraag geregistreerd onder zaaknummer 2023-026018.

Ontwerpbesluit

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 V.V. Havelte

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 Ministeriële 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
- BA2 fundering
- BA 3 begane grond
- Ruimtelijke onderbouwing
- Bijlage 1 Verkennend natuuronderzoek
- Bijlage 2 aanvullend soortenonderzoek
- Bijlage 3 Stikstofonderzoek
- Bijlage 4 Asbestinventarisatie

- Bijlage 5 Verkennend bodem asbestonderzoek
- Bijlage 6 Bureauonderzoek archeologie
- Bijlage 7 Archeologisch booronderzoek
- Bijlage 8 Ontplofbare oorlogsresten
- Bijlage 9 Watertoets
- Bijlage 10 Akoestisch onderzoek
- Tekening gebruiksfuncties
- Tekening principedetails
- Renvooi
- Bouwaanvragen berekeningen
- Rc-berekeningen 20240209
- Gebiedentoets
- Tekening fundering
- Brandveiligheid quickscan
- Tekening situatie
- Tekening dakaanzicht
- Tekening begane grond
- Tekening gevels
- Tekening doorsnede

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 10 mei 2024 ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerp-beschikking 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,

WABO vergunningverlener
Team Ruimte & Ontwikkeling

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp-omgevingsvergunning, van 8 mei 2024 aan V.V. Havelte voor het herinrichten van het sportpark en het vernieuwen van de accommodatie op het kadastrale perceel gemeente Havelte, sectie I, perceelnummer 4219 en 4220.

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 Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag en latere aanvullingen daarop 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

Vanaf 10 mei tot en met 20 juni 2024 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

- Er dient te worden getoetst aan het ruimtelijke plan dat gold ten tijde van het indienen van de aanvraag, op 20 december 2023. De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, vielen toen onder het bestemmingsplan ‘Havelte’ (vastgesteld op 27 juni 2017) en hebben daarin de bestemmingen ‘Sport’, ‘Bos’, ‘Verkeer’ en ‘Waarde – Archeologie 3’. De aanvraag is in strijd met dit plan. Sinds 1 januari 2024 is vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet overigens het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Westerveld het voor dit perceel geldende ruimtelijke plan. Dit omgevingsplan verwijst echter weer naar het voornoemde bestemmingsplan.
- De Welstands- en Monumentencommissie West Overijssel – Zuidwest Drenthe ‘Het Oversticht’ heeft op 29 februari 2024 de aanvraag van een positief welstandadvies voorzien, welk advies wij overnemen.
- De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening.
- Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit mits wordt voldaan aan de onderstaande voorwaarden.
- 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 Ruimte & Ontwikkeling.

- 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;
- Het aansluiten van de verlichting op een noodstroomvoorziening is vereist in de horecaruimte en de centrale hal. Wij adviseren om ook verlichting aangesloten op noodstroom aan te brengen in de gang voor de kleedruimten. Dit voorkomt paniek als de stroom uitvalt.
- Het aanbrengen van vluchtwegaanduidingen is in gebouwdelen met bijeenkomst- en / of industrie functies (niet zijnde licht) verplicht. Wij adviseren de gang van de kleedruimten ook te voorzien van vluchtwegaanduidingen. De aanduidingen moeten voldoen aan NEN 3011:2015 en moeten goed zichtbaar en voldoende herkenbaar worden aangebracht. De te treffen of geadviseerde voorzieningen zijn aangegeven op de plattegrondtekening.
- Brandweer neemt eigen water mee, in sommige gevallen is een eigen bluswatervoorziening noodzakelijk. Dit is hier niet het geval. Een sleutelkuis is niet gewenst.
- 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 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

- Er dient te worden getoetst aan het ruimtelijke plan dat gold ten tijde van het indienen van de aanvraag, op 20 december 2023. De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, vielen toen onder het bestemmingsplan ‘Havelte’ (vastgesteld op 27 juni 2017) en hebben daarin de bestemmingen ‘Sport’, ‘Bos’, ‘Verkeer’ en ‘Waarde – Archeologie 3’. De aanvraag is in strijd met dit plan. Sinds 1 januari 2024 is vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet overigens het omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Westerveld het voor dit perceel geldende ruimtelijke plan. Dit omgevingsplan verwijst echter weer naar het voornoemde bestemmingsplan.
- De nieuwe accommodatie met het terras wordt deels in de bestemming ‘Sport’, maar buiten het bouwvlak gebouwd. Ook komt de accommodatie deels te liggen in de bestemmingen ‘Bos’ en ‘Verkeer’. De fietsenstalling is ook in de bestemming ‘Bos’ geprojecteerd. De parkeerplaats wordt in westelijke richting opgeschoven, waardoor een deel in de bestemming ‘Water’ komt te liggen. Dergelijke verharding is niet in overeenstemming met de bestemming.
- 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 (projectafwijkingbesluit), 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 ‘Herinrichting Sportpark Havelte’ met de daarbij behorende bijlagen kan worden geconcludeerd dat er zowel beleidsmatig, ruimtelijk als vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.
- Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan ruimtelijk, maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is.
- De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- ruimtelijke onderbouwing ‘Herinrichting Sportpark Havelte’ met de daarbij behorende bijlagen.