



## PROCEDUREVOORSTEL

Dossiernummer Z2022-N000431  
Datum indiening 08 februari 2022  
Plaatsaanduiding Dorpsweg Ransdorp 31  
Omschrijving het slopen van de bestaande schoolgebouwen en het bouwen van een nieuwe schoolgebouw met bijbehorende voorzieningen op de locaties Dorpsweg 29 en 31  
Behandeld door 5.1.2,e  
Telefoonnummer 5.1.2,e

### 1 Soort aanvraag

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

### 2 Omschrijving van de werkzaamheden:

Het slopen van bestaande schoolgebouw en het bouwen een nieuwe schoolgebouw.

Strijdige werkzaamheden (puntsgewijs opsommen):

a. Bijv. dakterrassen
b.
c.
d.

Niet strijdige werkzaamheden (puntsgewijs opsommen):

e. Bijv. inpassende werkzaamheden	eventuele toelichting niet strijdig
f.	
g.	
h.	

### 3 Voorgeschiedenis gebouw

Laatst vergunde toestand aanwezig?	maak een keuze
BWT/OLO- nr. laatst vergunde toestand	BWT/OLO nummer
Overige opmerkingen: (Historie handhaving, Gebied etc.)	

### 4 Deelactiviteiten van de aanvraag

Aangevraagde activiteiten	activiteiten in de aanvraag
Onlosmakelijke samenhangende activiteiten	onlosmakelijk samenhangende activiteiten
Overige samenhangende activiteiten	overige samenhangende activiteiten

## 5 Planologische beoordeling

Paraplubestemmingsplan	klik hier om tekst in te voeren
In overeenstemming?	maak een keuze
Toelichting	eventuele toelichting strijdigheid

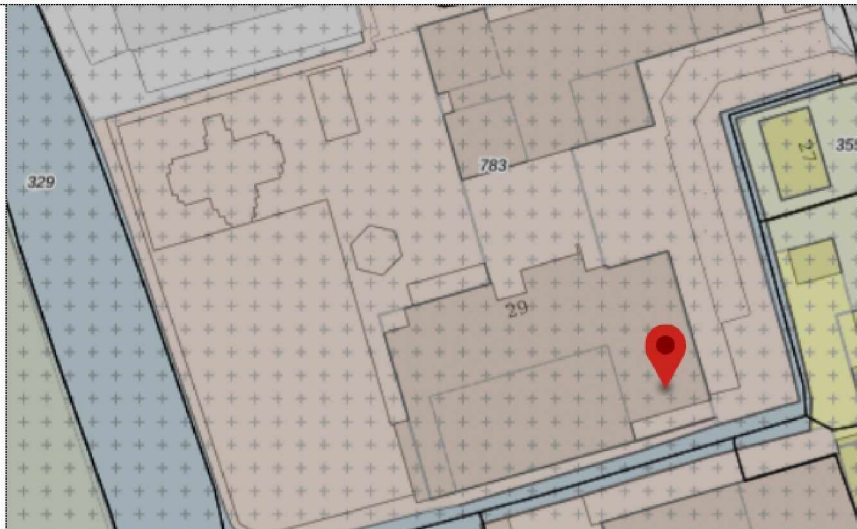
The image displays a digital planning application interface. The top section features a detailed zoning map of a residential area with various colored zones (yellow, brown, green) and a red location pin. To the right of the map is a sidebar with the following information:

- Landelijk Noord**  
Stadsdeel Noord  
bestemmingsplan  
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2013-06-26)
- Navigation tabs: PLEKINFO, DOCUMENTEN, KEMMER
- Coordinates: 128231.7, 489427.9
- Enkelbestemming**  
Maatschappelijk
- Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie - 1
- Dubbelbestemming**  
Waarde - Cultuurhistorie
- Bouwvlak**
- Funcieaanduiding**  
bedrijfswoning uitgesloten
- Maatvoering**  
maximum goothoogte: 3 m

Below the detailed map, the text **Goothoogte =6 van toepassing** is displayed. The bottom section shows a regional overview map with a blue highlighted area labeled **Ransdorp**. A pop-up window for Ransdorp provides the following details:

- Ransdorp**
- Status: Rijksbeschermd dorpsgezicht
- Aanwijzing: 2-5-1976
- [Lees de toelichting >](#)
- [Lees meer op de website >](#)

Bestemmingsplan



## Artikel 13 Maatschappelijk

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen inzake zorg en welzijn, openbare dienstverlening, verenigingsleven, jeugd- en kinderopvang, onderwijs en bibliotheken; **akkoord**
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1': uitsluitend een dierenverzorgingscentrum;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2': uitsluitend een muziektent;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij': uitsluitend een zorgboerderij;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en (aanlandingsplekken van)

bruggen;

b. met dien verstande dat:

f. ~~ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'~~  
~~geen bedrijfswoningen zijn toegestaan.~~

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Algemene bouwregels

c. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

d. gebouwen;

e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

f. met dien verstande dat:

c. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

#### 13.2.2 Bouwregels ten behoeve van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

g. Voor het bouwen van **bedrijfsgebouwen** en bedrijfswoningen geldt naast de aanduidingen op de verbeelding tevens het volgende:

~~a. per bouwvlak is ten hoogste 1 bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een oppervlak van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;~~

**b. het oppervlak van bijgebouwen mag ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedragen;**

**c. het oppervlak aan bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan in bijlage 1 behorende bij de regels is aangegeven; volgens de bijlage 1 van het b.p. de maximale bebouwing oppervlakte, perceel 31= 544 m<sup>2</sup> en het perceel 29= 666m<sup>2</sup>.**

**Totaal bebouwing oppervlakte = 1266m<sup>2</sup> met een schuur.**

**Bebouwing oppervlakte van een nieuwe bouwplan = 1544m<sup>2</sup> strijd**

~~d. daar waar geen goot- en bouwhoogtes op de verbeelding zijn~~

aangegeven, geldt dat de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning ten hoogste respectievelijk 3,5 m en 9 m mag bedragen;

e. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoningn mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m;

f. daar waar geen goot- en bouwhoogtes op de verbeelding zijn aangegeven, geldt dat de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen ten hoogste respectievelijk 4 m en 10 m mag bedragen. **. Het bouwplan voorziet de goothoogte 5.93 ter plaatse van de aanduiding maximumgoothoogte 3m m. Tevens wordt de goothoogte met 1.48 overschreden ter plaatse van de aanduiding maximumgoothoogte 6m.**

### 13.2.3 Bouwregels ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

h. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt het volgende:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag binnen het bouwvlak en voor de voorgevel ten hoogste 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag achter de voorgevel en buiten het bouwvlak ten hoogste 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan overkappingen bij de bedrijfswoning, mag niet meer bedragen dan 3 m.

## Artikel 32 Waarde - Cultuurhistorie

- 32.1 Bestemmingsomschrijving
- 32.2 Bouwregels
- 32.3 Wijzigingsbevoegdheid

### 32.1 Bestemmingsomschrijving

- De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van cultuurhistorische waarden.
- De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### 32.2 Bouwregels

- Op en onder de in lid 32.1 genoemde gronden mag uitsluitend

worden gebouwd met inachtneming van de volgende te beschermen waarden:

1. Daarnaast heee
- b. ten aanzien van het beschermde dorpsgezicht Ransdorp:
  1. de gotische kerktoren als middelpunt;
  2. de lage woonhuisbebouwing om de kerk;
  3. de bijzonder ingedeelde openbare ruimte bij de Kerkelandersloot;
  4. bebouwing niet direct op de rooilijn en erfafscheidingen langs de voortuinen die de scheiding vormen tussen openbaar en privé;
  5. karakteristieke doorzichten naar het ommeland;
- c. ten aanzien van het beschermde dorpsgezicht Holysloot:
  1. de ruimtelijke structuur van het dorp en de directe relatie met het omringende gebied;
  2. de kerktoren als blikvanger.

### **32.3 Wijzigingsbevoegdheid**

■ Het Dagelijks Bestuur is bevoegd de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerderde bestemmingsvlakken met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze waarden.

## **Artikel 26 Waarde - Archeologie - 1**

- 26.1 Bestemmingsomschrijving
- 26.2 Bouwregels
- 26.3 Nadere eisen
- 26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 26.5 Wijzigingsbevoegdheid

### **26.1 Bestemmingsomschrijving**

a. De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van

archeologische waarden.

### **26.2 Bouwregels**

b. Op en onder de in lid 26.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de dubbelbestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in lid 26.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen een archeologisch rapport te overleggen;
- b. aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende regels worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het Dagelijks Bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
  1. die het normale onderhoud betreft;
  2. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **26.3 Nadere eisen**

c. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd ter bescherming van de in lid 26.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 26.1 aanwezig zijn.

### **26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

d. Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 26.1 genoemde bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- e. op en onder de in lid 26.1 genoemde gronden is het verboden

zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, uit te voeren:

1. het uitvoeren van grondbewerkingen onder maaiveld of indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
  2. het aanbrengen van drainage;
  3. het aanleggen en verbreden van wateren;
  4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
  5. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
  6. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. de aanvrager van een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen;
- g. de onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 26.1 niet onevenredig schaden;
- h. aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het Dagelijks Bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- i. het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
1. die het normale onderhoud betreft;
  2. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

	<p><b>Conclusie</b>  Het bouwplan is in strijd met volgende voorschriften van het bestemmingsplan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- strijd met art. 13, lid 12.2.2, ten aanzien van het bouwen buiten het bestemmingsvlak;</li> <li>2- strijd met art. 13, lid 13.2.2. , onder c, ten aanzien van de overschrijding van de maximale bebouwing oppervlakte. De toegestane bebouwingsoppervlakte, zoals in de bijlage staat, is 1210m<sup>2</sup> ( beide percelen 29 en 31) . De bebouwing oppervlakte van het nieuwe bouwplan is 1544m<sup>2</sup>;</li> <li>3- strijd met art. 13, lid 13.2.2, onder f ten aanzien van de overschrijding van de goothoogte. Het bouwplan voorziet de goothoogte 5.93 ter plaatse van de aanduiding maximumgoothoogte 3m m. Tevens wordt de goothoogte met 1.48 overschreden ter plaatse van de aanduiding maximumgoothoogte 6m.</li> </ol>	
Bestemming(en)	maak een keuze	tot afstand tot bestemmingsgrens meter
	maak een keuze	tot afstand tot bestemmingsgrens meter
	maak een keuze	tot afstand tot bestemmingsgrens meter
Maatvoering volgens BP	maximale bouwhoogte	toegestane bouwhoogte
	maximale goothoogte	toegestane goothoogte
Specifieke functieaanduiding	klik hier om tekst in te voeren	
Dubbelbestemming(en)	maak een keuze	
	maak een keuze	
Specifieke bouwaanduiding	maak een keuze	
Vorbereidingsbesluit van toepassing	maak een keuze (J/N)	

Beschrijving onderdeel 1a	beschrijving strijdige werkzaamheden
Strijdig met artikel	artikelnummer
Toelichting strijdigheden	essentie strijdigheden benoemen
Zelftoets <i>(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)</i>	maak een keuze (J/N)
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	maak een keuze (J/N)
Artikel afwijken bestemmingsplan	artikelnummer
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	maak een keuze (J/N) motiveer hier waarom niet
Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden	maak een keuze (J/N)
- kruimelgeval	maak een keuze (J/N)   artikelnummer(s) Bor
- projectafwijking	maak een keuze (J/N)
- verklaring van geen bedenkingen nodig	maak een keuze (J/N)

Beschrijving onderdeel 1b	beschrijving strijdige werkzaamheden
---------------------------	--------------------------------------

Strijdig met artikel	artikelnummer
Toelichting strijdigheden	essentie strijdigheden benoemen
Zelftoets <i>(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)</i>	maak een keuze
Binnenplanse afwijkingmogelijkheden	maak een keuze (J/N)
Artikel afwijken bestemmingsplan	artikelnummer
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	maak een keuze (J/N) motiveer hier waarom niet
Buitenplanse afwijkingmogelijkheden	maak een keuze (J/N)
- kruimelgeval	maak een keuze (J/N)   artikelnummer(s) Bor
- projectafwijking	maak een keuze (J/N)
- verklaring van geen bedenkingen nodig	maak een keuze (J/N)

#### Conclusie

- Aanvraag past wel/past niet binnen de regels van het bestemmingsplan
- Aanvraag volgt de reguliere/uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Advies stedenbouwkundige benodigd/niet benodigd
- Overige opmerkingen

#### 6 Bestemmingsplan in procedure

Bestemmingsplan in procedure?	maak een keuze (J/N)
Ontwerpbestemmingsplan	maak een keuze
Plan in overeenstemming met BP in procedure?	maak een keuze (J/N)
Strijdig met artikel	artikelnummer
Toelichting strijdigheden	essentie strijdigheden benoemen
Zelftoets <i>(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)</i>	maak een keuze
Binnenplanse afwijkingmogelijkheden	maak een keuze (J/N)
Artikel afwijken bestemmingsplan	artikelnummer
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	maak een keuze
Buitenplanse afwijkingmogelijkheden	maak een keuze (J/N)
- kruimelgeval	maak een keuze (J/N)   artikelnummer(s) Bor
- projectafwijking	maak een keuze (J/N)
- verklaring van geen bedenkingen nodig	maak een keuze (J/N)

#### Conclusie

- Aanvraag past wel/past niet binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan
- De beslissing op de aanvraag moet worden aangehouden/niet worden aangehouden
- Aanhouding doorbreken/niet doorbreken (artikel 3.3, lid 3 Wabo)
- Aanvraag volgt de reguliere/uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Advies stedenbouwkundige benodigd/niet benodigd
- Overige opmerkingen

**7 Welstandelijke en monumentale beoordeling**

Waarderingskaart (orde)	architectonische kwaliteit	
Type monument en nummer	maak een keuze	monumentnummer
Ambtelijke toets	klik hier om tekst in te voeren	
Opmerkingen voor gemandateerde	klik hier om tekst in te voeren	

**8 Bouwbesluit 2012**

De eerste dingen die opvallen	klik hier om tekst in te voeren
-------------------------------	---------------------------------

**9 Bibob**

Bibob van toepassing?	maak een keuze (J/N)
Categorie	Maak een keuze
Overige opmerkingen	klik hier om tekst in te voeren

**10 Bouwkosten**

Is de bouwsom aannemelijk?	maak een keuze (J/N)
Moet legesmatrix ingevuld worden? <i>(Bouwsom &gt; 50.000)</i>	maak een keuze (J/N)

**11 Collegiale toets**

Collegiale toets noodzakelijk? <i>(Weigering, Bibob-toets, Bouwsom <math>\geq</math> € 100.000,00, Zienswijzen bij ontwerpbesluit, Projectbesluit)</i>	maak een keuze (J/N)
---	----------------------

**12 Ontvankelijkheid**

De eerste dingen die opvallen	klik hier om tekst in te voeren
-------------------------------	---------------------------------

**13 BAG -plicht**

Bag-plichtig?	maak een keuze (J/N)
Huidige registratie bij veranderingen	klik hier om tekst in te voeren

**14 Noodzakelijke externe adviseurs**

Archeologie	klik hier om tekst in te voeren
Bodem	klik hier om tekst in te voeren
Brandweer	klik hier om tekst in te voeren
Constructie	klik hier om tekst in te voeren
Natuurbescherming	klik hier om tekst in te voeren
Rijksdienst	klik hier om tekst in te voeren
Waternet	klik hier om tekst in te voeren
Wet geluidshinder	klik hier om tekst in te voeren

Overige	klik hier om tekst in te voeren
---------	---------------------------------

### **15 Aandachtspunten voor aanvrager**

Gebruiksmelding	klik hier om tekst in te voeren
Gebruiksvergunning	klik hier om tekst in te voeren
Horeca	klik hier om tekst in te voeren
Milieumelding	klik hier om tekst in te voeren
Sloopmelding	klik hier om tekst in te voeren
WIOR-vergunning	klik hier om tekst in te voeren
Woningonttrekking	klik hier om tekst in te voeren
Overige	klik hier om tekst in te voeren

### **16 Overige opmerkingen**

Klik hier om tekst in te voeren