



Hilberink Bouwbedrijf B.V.
t.a.v. H. Hilberink
Koekoeksdijk 1,
7938PG Nieuw-Balinge

DATUM 22 augustus 2022
ONDERWERP Ontwerpbesluit
ONS KENMERK Z.311887

Geachte heer Hilberink,

Op 6 januari 2022 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 2 vrijstaande woningen op het perceel Kerkweg 2a en 2b te Pesse.

Het ontwerpbesluit

Wij zijn voornemens een omgevingsvergunning te verlenen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) voor het bouwen van 2 vrijstaande woningen met de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan/de beheersverordening (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo);
- Realiseren of veranderen van een uitweg (artikel 2.2, lid 1, sub e Wabo);

Het ontwerpbesluit wordt verleend voor het perceel:

- Kerkweg 2a en 2b, 9733 TP Pesse;
- Kadastraal bekend gemeente Hogeveen, sectie T, perceelnummer 2434 en 2435.

De aanvrager van deze omgevingsvergunning is:

- Hilberink Bouwbedrijf B.V., t.a.v. de heer H. Hilberink, Molenhoek 1, Koekoeksdijk 1, 7938PG Nieuw-Balinge.

- **Procedure**

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op deze aanvraag. Dit betekent dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt gevolgd. Artikel 2.1, eerste lid onder c (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3) van de Wabo is van toepassing.

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken worden vanaf 1 september 2022 zes weken ter inzage gelegd. Naar aanleiding van de terinzagelegging is men in de gelegenheid zienswijzen op het ontwerpbesluit te geven.

Het ontwerpbesluit is ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl met Imro-nummer: NL.IMRO.0118.2022PB9006007-ON01. Op 1 maart 2022

is verzocht om aanvullende gegevens die op 25 maart 2022 zijn ontvangen.

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'BG Noord Hoogeveen, deelplan Hoogeveenseweg 42, 2018' dat is vastgesteld op 24 september 2020 en heeft de bestemming 'Wonen'. Het bouwen van 2 vrijstaande woningen voldoet niet aan het bestemmingsplan 'BG Noord Hoogeveen, deelplan Hoogeveenseweg 42, 2018'.

Activiteit bouwen

De activiteit bouwen is getoetst aan artikelen 2.1 en 2.10 van de Wabo. Er zijn geen weigeringsgronden. De aanvraag en de daarbij behorende gegevens maken het aannemelijk dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Hoogeveen.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening is getoetst aan artikelen 2.1 en 2.12 van de Wabo. Uw project is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat:

- Een deel van de woning wordt buiten het bouwvlak gebouwd.
- De bouwhoogte bedraagt 8,4m, het bestemmingsplan schrijft 7,8 en 8,2m voor.
- De woningen worden vrijstaand gebouwd, het bestemmingsplan geeft twee-onder-een kap aan.
- bijgebouwen worden buiten de aanduiding 'bijgebouw gebouwd'.
- dakhelling voldoet niet, dakhelling kopgevel bedraagt 71°, het bestemmingsplan geeft maximaal 60°.

Volgens artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° kan er afgeweken worden van het ruimtelijkplan indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De aanvrager heeft bij de omgevingsvergunningaanvraag een ruimtelijke onderbouwing ingediend. De ruimtelijke onderbouwing is door gemeente gecontroleerd, het realiseren van twee vrijstaande woningen aan de Kerkweg perceel 2a en 2b in Pesse past binnen de relevante beleidskaders. Gelet op de conclusies die in hoofdstuk 4 van de onderbouwingen zijn beschreven, gaat deze ontwikkeling niet gepaard met significante milieugevolgen, gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties of de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven. Gelet op de ruimtelijke onderbouwing welke onderdeel uitmaakt van dit besluit wordt aan deze voorwaarden voldaan.

De aanvraag is voorgelegd aan verscheidene vooroverlegpartners. Van de partners zijn reacties ontvangen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta en de provincie Drenthe zijn om advies gevraagd.

Waterschap

Voor dit plan speelt een beperkt waterbelang, het Waterschap gaat akkoord met het plan.

Provincie

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 3 oktober 2018) zijn in het bovengenoemde voorontwerp-bestemmingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang:

- Landschap en Cultuurhistorie

Advies

Het provinciaal belang voor deze ontwikkeling is getoetst bij het voorgaande bestemmingsplan. Waarbij wij wel op willen merken dat ons is opgevallen dat in het hierbij behorende beeldkwaliteitsplan een ensemble is te zien van drie woningen onder één architectuurbeeld. De twee nieuw te realiseren woningen wijken af van het na te streven architectuurbeeld uit het beeldkwaliteitsplan.

Inzet instrumenten

Indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, mag u ervanuit gaan dat Gedeputeerde Staten geen reden zullen zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure. Hiermee is, wat betreft de provincie, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Planschade

Voor deze ontwikkeling is een planschadeovereenkomst opgesteld en is door de ontwikkelaar op 16 augustus 2022 ondertekend.

In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend middels een omgevingsvergunning.

Activiteit uitweg

De activiteit uitweg is getoetst aan artikel 2.2 van de Wabo en aan de criteria genoemd in artikel 13 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV):

- het verkeer op de weg mag niet in gevaar worden gebracht;
- het mag niet zonder noodzaak ten koste gaan van een openbare parkeerplaats;
- het openbaar groen mag niet op onaanvaardbare wijze worden aangetast;
- er mag geen sprake zijn van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten.

Aan bovengenoemde punten wordt voldaan. Op grond hiervan is er geen reden tot weigeren van uw aanvraag.

Welstand

Het perceel ligt in het welstandsvrije gebied. De aanvraag is dus niet ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie.

Bijbehorende documenten

Bij dit besluit behoren de volgende documenten:

- Tekening plattegrond blad 01/03 datum 06-01-2022, d.d. 6 januari 2022, van Uw tekenaar bouwkundig ontwerp- en adviesbureau Arend Jan Schonewille, ontvangen op 6 januari 2022, met ons kenmerk 'D.595135';
- Publiceerbare aanvraagformulier, d.d. 6 januari 2022, ontvangen op 6 januari 2022, met ons kenmerk 'D.595136';
- tekening situatie perceel 3B/3C bladnr. 01.01B, datum 06-01-2022, d.d. 6 januari 2022, van Uw tekenaar bouwkundig ontwerp- en adviesbureau Arend Jan Schonewille, ontvangen op 6 januari 2022, met ons kenmerk 'D.595137';
- Tekening technisch ontwerp terreinindeling blad 01.02 datum 06-01-2022, d.d. 6 januari 2022, van Uw tekenaar bouwkundig ontwerp- en adviesbureau Arend Jan Schonewille, ontvangen op 6 januari 2022, met ons kenmerk 'D.595138';
- Tekening gebruiksoppervlakte brandcompartiment daglicht blad 01.04 datum 06-01-2022, d.d. 6 januari 2022, van Uw tekenaar bouwkundig ontwerp- en adviesbureau Arend Jan Schonewille, ontvangen op 6 januari 2022, met ons kenmerk 'D.595139';
- Tekening dwarsdoorsnede blad nr. 01.05 datum 06-01-2022, d.d. 6 januari 2022, van Uw tekenaar bouwkundig ontwerp- en adviesbureau Arend Jan Schonewille, ontvangen op 6 januari 2022, met ons kenmerk 'D.595140';
- Tekening gevelfragment linkerzijgevel bladnr. 01.06 datum 06-01-2022, d.d. 6 januari 2022, van Uw tekenaar bouwkundig ontwerp- en adviesbureau Arend Jan Schonewille, ontvangen op 6 januari 2022, met ons kenmerk 'D.595141';
- Tekening gevelfragment voorgevel bladnr. 01.07 datum 06-01-2022, d.d. 6 januari 2022, van Uw tekenaar bouwkundig ontwerp- en adviesbureau Arend Jan Schonewille, ontvangen op 6 januari 2022, met ons kenmerk 'D.595143';
- Tekening riolering hemelwaterafvoer bladnr. 01.08 datum 06-01-2022, d.d. 6 januari 2022, van Uw tekenaar bouwkundig ontwerp- en adviesbureau Arend Jan Schonewille, ontvangen op 6 januari 2022, met ons kenmerk 'D.595144';
- Rapportage bouwbesluittoetsing datum 06-01-2022, d.d. 6 januari 2022, van Uw tekenaar bouwkundig ontwerp- en adviesbureau Arend Jan Schonewille, ontvangen op 6 januari 2022, met ons kenmerk 'D.595145';
- Berekeningen AERIUS BIJLAGE datum 9-3-2021, d.d. 6 januari 2022, van Hilberink Bouwbedrijf BV, ontvangen op 6 januari 2022, met ons kenmerk 'D.595146';

- Berekening AERIUS CALCULATOR datum 9-3-2021, d.d. 6 januari 2022, van Hilberink Bouwbedrijf BV, ontvangen op 6 januari 2022, met ons kenmerk 'D.595147';
- Berekening statische constructie project: 20196335 definitief datum 17-11-202, d.d. 6 januari 2022, van Goudstikker de Vries, ontvangen op 6 januari 2022, met ons kenmerk 'D.595148';
- Tekening constructie overzichten, tekeningnr. C02 datum 17-11-202, d.d. 6 januari 2022, van Goudstikker de Vries, ontvangen op 6 januari 2022, met ons kenmerk 'D.595149';
- Rapportage verkennend bodemonderzoek, projectnummer: 19-M9120 datum 18 november 2019, d.d. 6 januari 2022, van Sigma Bouw & Milieu, ontvangen op 6 januari 2022, met ons kenmerk 'D.595150';
- Brief rapport stikstofberekeningen datum 09-03-202, d.d. 6 januari 2022, van Hilberink Bouwbedrijf BV, ontvangen op 6 januari 2022, met ons kenmerk 'D.595151';
- Berekening Milieuprestatie Gebouw datum 27-01-2021, d.d. 6 januari 2022, van Hilberink Bouwbedrijf BV, ontvangen op 6 januari 2022, met ons kenmerk 'D.595152';
- Rapport MPG-berekening datum 01-02-2022 rapportnr. 2146.3, d.d. 15 februari 2022, van Fysi-k, ontvangen op 15 februari 2022, met ons kenmerk 'D.595153';
- Rapport BENG 01-02-2022 rapportnr.2146-1, d.d. 15 februari 2022, van Fysi-k, ontvangen op 15 februari 2022, met ons kenmerk 'D.595154';
- 16_122_RE_Z_311887 Brief aanvullende gegevens Kerkweg 2a en 2b Pesse, van Uw tekenaar, ontvangen op 28 februari 2022, met ons kenmerk 'D.595155';
- Tekening gevels-plattegronden-doorsneden datum 18 maart 2022 bladnr. 01.03, d.d. 18 maart 2022, van Uw tekenaar, ontvangen op 18 maart 2022, met ons kenmerk 'D.595156';
- Tekening linkerzijgevel-gevelfragment-details datum 18-03-2022 bladnr. 01.06, d.d. 18 maart 2022, van Uw tekenaar, ontvangen op 18 maart 2022, met ons kenmerk 'D.595157';
- Tekening voorgevel-gevelfragmenten-details datum 18 maart 2022 bladnr. 01.07, d.d. 18 maart 2022, van Uw tekenaar, ontvangen op 18 maart 2022, met ons kenmerk 'D.595158';
- Melding KLIC, d.d. 25 maart 2022, van Uw tekenaar, ontvangen op 18 maart 2022, met ons kenmerk 'D.595159';
- Tekening constructie overzichten vrijstaande woningen 3c datum 22-02-2022 bladnr. C03, d.d. 18 maart 2022, van Goudstikker de Vries, ontvangen op 18 maart 2022, met ons kenmerk 'D.595160';
- Tekening dwarsdoorsnede-fragmenten-details datum 18-03-2022 bladnr. 01.05, d.d. 18 maart 2022, van Uw tekenaar bouwkundig ontwerp en adviesbureau, ontvangen op 18 maart 2022, met ons kenmerk 'D.595161';
- Tekening constructie overzichten vrijstaande woningen 3b en 3c datum 15-03-2022 bladnr. C02, d.d. 18 maart 2022, van

- Goudstikker de Vries, ontvangen op 18 maart 2022, met ons kenmerk 'D.595162';
- Checklist Veiligonderhoud, d.d. 25 maart 2022, ontvangen op 25 maart 2022, met ons kenmerk 'D.595163';
 - Aanvraagformulier in- uitrit, d.d.25 maart 2022, van Hilberink Bouwbedrijf BV, ontvangen op 25 maart 2022, met ons kenmerk 'D.595164';
 - Tekening riolering datum 24 maart 2022 bladnr. 0108, d.d. 25 maart 2022, van UW tekenaar, ontvangen op 25 maart 2022, met ons kenmerk 'D.595165';
 - Tekening terreinindeling inritten datum 24-03-2022 bladnr. 0102, d.d.25 maart 2022, van Uw tekenaar, ontvangen op 25 maart 2022, met ons kenmerk 'D.595166';
 - Tekening situatie bouwplaats datum 24-03-2022 bladnr. 0101, -d.d. 25 maart 2022, van Uw tekenaar, ontvangen op 25 maart 2022, met ons kenmerk 'D.595167';
 - Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, van, ontvangen op 25 maart 2022, met ons kenmerk 'D.595168';
 - Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek, van, ontvangen op 25 maart 2022, met ons kenmerk 'D.595169';
 - Bijlage 3 AERIUS Berekening, van, ontvangen op 25 maart 2022, met ons kenmerk 'D.595170';
 - Bijlage 4 Verkennend ecologisch onderzoek, van, ontvangen op 25 maart 2022, met ons kenmerk 'D.595171';
 - Bijlage 5 Aanvullend ecologisch onderzoek, van, ontvangen op 25 maart 2022, met ons kenmerk 'D.595173';
 - Bijlage 6 Archeologisch onderzoek, van, ontvangen op 25 maart 2022, met ons kenmerk 'D.595174';
 - Bijlage 7 Watertoets Kerkweg 2a en 2b, Pesse, van, ontvangen op 25 maart 2022, met ons kenmerk 'D.595175';
 - Rapport ruimtelijke onderbouwing, april 2022, d.d. 8 april 2022, van, ontvangen op 8 april 2022, met ons kenmerk 'D.595176';
 - OMG253 - Brief verlengen proceduretermijn, van, ontvangen op, met ons kenmerk 'D.584857';

Leges

Op grond van de Legesverordening worden leges in rekening gebracht voor het behandelen van een aanvraag om omgevingsvergunning volgens onderstaande artikelen:

- 2.3.1.1.1 Activiteit bouw, artikel 2.1. eerste lid, onder a van de Wabo € 10.554,20
- 2.3.3.1.3 Buitenplanse afwijking, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo € 7.898,05
- 2.3.19.19.1a Voor de beoordeling van het bodemrapport € 87,20
- 2.3.9.9.1 Activiteit inrit/uitweg, artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo € 100,30

In totaal bent u een bedrag verschuldigd van € 18.639,75. In de nog te ontvangen factuur leest u hoe het bedrag is berekend. Bent u het daar niet mee eens dan kunt u bezwaar maken. In de factuur staat hoe u dat doet.

Basisadministratie

In kader van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) worden de volgende verblijfsfunctie(s) geregistreerd:

- Woonfunctie

Voorwaarden

1. Voordat u start met de uitvoering van de vergunning neemt u contact op met een toezichthouder van de gemeente via 14 0528 of wabotoezicht@dewoldenhoogeveen.nl.
2. Net als de start van de uitvoering, meldt u ook het gereed zijn van het vergunde bouwwerk. Ingebruikname kan pas na eindcontrole en goedkeuring door de toezichthouder.
3. Voor het gebruik van gemeentegrond ten behoeve van de realisatie van dit project moet precariobelasting worden betaald. Voordat u of uw aannemer gemeentegrond in gebruik gaat nemen, heeft u toestemming van de gemeente nodig. Toestemming vraagt u aan door middel van een verzoek met opgave van de termijn, de oppervlakte en een situatietekening. U kunt dit per mail aanvragen info@hoogeveen.nl, onder vermelding van: 'toestemming gebruik gemeentegrond'.

Activiteit bouwen

4. U dient bij de uitvoering rekening te houden met de voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening en het bouwbesluit 2012.
5. De vergunninghouder draagt er zorg voor dat de bouwplaats op een deugdelijke wijze van de openbare weg is afgescheiden. Voor de inrichting en afscheiding van de bouwplaats en voor het in gebruik nemen of afsluiten van het openbaar gebied, dient vooraf contact te worden opgenomen met de gemeente. De vergunninghouder zorgt voor volledig herstel - na de eerste aanwijzing van de gemeente - als bestrating of ander gemeentelijke eigendom wordt beschadigd. Beschadiging kan bijvoorbeeld plaatsvinden door bouwwerkzaamheden of door het plaatsen van bouwhekken, van materialen, van containers enz. Als herstel niet of onvoldoende plaats vindt zal de gemeente dit uitvoeren op kosten van de vergunninghouder.
6. De definitieve detailberekeningen en detailtekeningen van onderstaande (bouw)onderdelen moeten zijn ingediend en door de gemeente Hoogeveen zijn goedgekeurd voordat deze kunnen worden aangebracht. Deze aanvullende constructieve gegevens moeten met zichtbare goedkeuring van uw (hoofd)constructeur Goudstikker de Vries zijn ingediend. Deze onderdelen zijn:
 - a. Prefab betonnen vloerconstructie van de begane grondvloer;
 - b. Prefab betonnen vloerconstructie van de verdiepingvloer;
 - c. Wanduitslagen van de kalkzandsteenleverancier;

- d. Prefab kapconstructie met ingehangen zoldervloer inclusief de verankering aan de vloer
7. De nog in te dienen stukken dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang uitvoering betreffende werkzaamheden ter goedkeuring te worden ingediend. De aanvraag is ingediend via het omgevingsloket, de nog in te dienen stukken dienen ook via het omgevingsloket te worden ingediend.

Activiteit uitweg

8. Het uitzicht op de weg moet altijd vrij blijven.
9. U voert de werkzaamheden voor de uitweg uit in overleg met de afdeling Beheer openbare ruimte - Civiel en Gebouwen volgens bijgevoegde situatie. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer D. Groeneveld via het algemene telefoonnummer 14 0528. De juiste maatvoering zal in overleg ter plekke bepaald worden.
10. U betaalt de onkosten van de uitweg.
11. U dient voorafgaand aan de werkzaamheden een klikmelding te doen (www.kadaster.nl of 0800 0080).
12. Indien er vanwege de uitweg andere kosten moeten worden gemaakt, zoals bijvoorbeeld het verplaatsen van een voorziening van de nutsbedrijven, een straatpot, een put of een kolk, zijn de kosten voor de vergunninghouder.

Vragen

Heeft u nog vragen over deze brief? Dan kunt u contact opnemen met Richard Kremer. Wij verzoeken u bij correspondentie altijd ons kenmerk van deze zaak te vermelden.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

Richard Kremer
Coördinator Omgevingsvergunningen

Kopie

Een kopie van deze brief is per e-mail verzonden aan de gemachtigde.

Niet eens met het ontwerpbesluit

Bent u het niet eens met het ontwerpbesluit? Dan kunt u een zienswijze indienen. Dat doet u binnen zes weken na de dag van bekendmaking per zienswijzeformulier op de website, per e-mail of schriftelijk. Contactgegevens vindt u aan de linkerkant op de voorzijde van deze brief.

In uw zienswijze vermeldt u:

- uw naam, adres en telefoonnummer waarop u overdag bereikbaar bent
- de datum van uw zienswijze
- een omschrijving van het ontwerpbesluit waartegen u zienswijze indient

PAGINA 9 VAN 9
Z.311887

- de datum en het kenmerk van de brief waarin het ontwerpbesluit staat
- waarom u het niet met het ontwerpbesluit eens bent
- uw handtekening