

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

VERZONDEN 18 JULI 2023**Onderwerp : OMGEVINGSVERGUNNING UITGEBREIDE PROCEDURE****Gieten, 18 juli 2023****No. : 325157 Behandeld door : Team Backoffice (jr/ge)**
Bijlagen : Diversen Doorkiesnummer : 14 0592

Geachte [REDACTED]

Op 29 april 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementengebouw op het perceel Burgemeester Reijndersstraat 30 (toekomstig: Grote Brink 3a1 t/m 3a7) te Rolde. Uw aanvraag met OLO-nummer 6804787 is geregistreerd onder nummer 325157.

Ontwerpbesluit

Wij verlenen u een omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementengebouw. De vergunning wordt verleend met toepassing van:

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor de activiteit 'Bouwen bouwwerk';
- artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo voor de activiteit 'Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels'.

Voor het perceel: Burgemeester Reijndersstraat 30 (toekomstig: Grote Brink 3a1 t/m 3a7) te Rolde

Bij de beschikking behorende stukken:

De volgende documenten zijn behandeld bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning en maken onderdeel uit van deze beschikking (*):

- | | |
|--|------------------|
| • Aanvraagformulier | d.d. 29-04-2022; |
| • Berekening - BENG | d.d. 09-06-2022; |
| • Berekening - Statische berekening | d.d. 20-11-2019; |
| • Rapport - Brandoverslag | d.d. 19-04-2022; |
| • Rapport - Brandveiligheidsadvies | d.d. 31-03-2022; |
| • Rapport - Energielabel Appartement 1 | d.d. 09-06-2022; |
| • Rapport - Energielabel Appartement 2 | d.d. 09-06-2022; |
| • Rapport - Energielabel Appartement 3 | d.d. 09-06-2022; |
| • Rapport - Energielabel Appartement 4 | d.d. 09-06-2022; |
| • Rapport - Energielabel Appartement 5 | d.d. 09-06-2022; |
| • Rapport - Energielabel Appartement 6 | d.d. 09-06-2022; |

- | | |
|---|------------------|
| • Rapport - Energielabel Appartement 7 | d.d. 09-06-2022; |
| • Rapport - Quickscan natuurwaardenonderzoek | d.d. 07-04-2022; |
| • Rapport - Ruimtelijke onderbouwing | d.d. 17-07-2022; |
| • Rapport - Sondeeronderzoek | d.d. 01-09-2021; |
| • Rapport - Stikstofrapportage | d.d. 08-04-2022; |
| • Rapport - Toetsing bouwbesluit | d.d. 26-04-2022; |
| • Rapport - Verkennend Bodemonderzoek | d.d. 19-01-2022; |
| • Tekening - Bestaande toestand | ongedateerd; |
| • Tekening - Constructieve schetsen | d.d. 15-12-2021; |
| • Tekening - Principedetail woningscheidende wand | ongedateerd; |
| • Tekening BV-01 - Plattegronden | d.d. 26-08-2022; |
| • Tekening BV-02 - Gevels en doorsneden | d.d. 29-07-2022; |
| • Tekening BV-41 - Details | d.d. 26-04-2022; |
| • Tekening C-BE-001 - Fundering | d.d. 15-07-2022; |
| • Tekening C-BE-101 - Constructie overzichten | d.d. 15-07-2022; |
| • Tekening W-00 - Situatie | d.d. 05-06-2023. |
| • Verklaring van geen bedenkingen van de raad | d.d. 29-06-2023. |

(*) Omdat de bovengenoemde bijlagen bij u bekend zijn, worden deze niet gewaarmerkt en niet met de beschikking meegezonden. U kunt deze stukken eventueel ook raadplegen via Omgevingsloket online. De bovengenoemde bijlagen kunnen ten opzichte van de ingediende stukken hernoemd zijn. Aanvragen en meldingen worden verwijderd uit Omgevingsloket online wanneer ze langer dan een jaar niet zijn gewijzigd. Wij adviseren u dan ook, voor uw eigen administratie, de stukken te downloaden van Omgevingsloket online.

Daarbij vragen wij uw aandacht voor de volgende zaken:

- Onder de kop "Motivering van het besluit" ziet u hoe wij tot ons besluit zijn gekomen.
- Onder de kop "Procedure" ziet u welke procedure wij hebben gevolgd voor de vergunningverlening.
- Onder de kop "Legeskosten" ziet u voor welk bedrag u een factuur van ons zult ontvangen.
- De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de hierboven stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.
- Onder de kop "Inwerkingtreding" leest u vanaf welke dag u gebruik kunt maken van deze vergunning.
- Wij verzoeken u de voorwaarden en voorschriften die aan deze vergunning zijn verbonden met aandacht te lezen.

Motivering van het besluit

- Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Rolde Dorp' is vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf' en de deels de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.
- Op grond van artikel 5, lid 5.1 zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden niet bestemd voor woondoeleinden. Het bouwplan is om deze reden strijdig met de regels van het bestemmingsplan.
- In gevallen waarvoor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, wordt de aanvraag omgevingsvergunning tevens aangemerkt als verzoek tot afwijking van het geldende bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c van de Wabo en wordt de aanvraag omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 (afwijking bestemmingsplan) niet mogelijk is.
- Voor zover sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c van de Wabo) kan de vergunning op grond van artikel 2.12 van de Wabo alleen worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat
- We maken gebruik van deze afwijkmogelijkheid om de volgende redenen:
 - Een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is nodig om een omgevingsvergunning te kunnen afgeven. Deze verklaring van geen bedenkingen is afgegeven op 29 juni 2023.
 - De ruimtelijke afweging is verwoord in de Ruimtelijke Onderbouwing, versie d.d. 17 juli 2023, op basis waarvan is gebleken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening
- Het plan is voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze heeft geconstateerd dat het plan voldoet aan de criteria uit de Nota Welstandsbeleid Aa en Hunze.

- De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en aan de Bouwverordening van de gemeente Aa en Hunze. Uit de toetsing zijn geen weigeringsgronden naar voren gekomen.

Procedure

De aanvraag is volgens de uitgebreide procedure behandeld (artikel 3.10 Wabo). Bij toetsing aan de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor) is gebleken dat de aanvraag volledig is ingediend.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 29 juni 2023 besloten om een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een appartementengebouw, waarbij de raad heeft geoordeeld dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Rechtsbescherming

Op de voorbereiding van dit besluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Door de gemeenteraad is een ontwerpverklaring van geen bedenkingen verleend.

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 17 maart 2023 tot en met 28 april 2023 ter inzage gelegen, samen met de bijbehorende stukken waaronder een ontwerpverklaring van geen bedenkingen. Gedurende de termijn is 1 zienswijze ingediend. Hiervoor is een reactienota zienswijzen opgesteld. Deze is toegevoegd bij de stukken. Dat op grond van het voorgaande is geconcludeerd dat de kenbaar gemaakte zienswijze aanleiding heeft gegeven voor een gewijzigde vaststelling van de ruimtelijke onderbouwing en in een wijziging van de te verlenen omgevingsvergunning. Dit betreft:

- In de ruimtelijke onderbouwing wordt de tekst (pag. 23) "De cultuurgrond ten oosten ... t/m ... worden afgevoerd" verwijderd en vervangen door: "de infiltratie van het regenwater is / wordt opgelost op eigen terrein".
- Op de situatietekening behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt de locatie van de opstelplaats van afvalcontainer aangepast;
- onderstaande regel wordt als extra voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen:
- Uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden moet, uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen, een veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 worden ingediend.

In de behandeling van de raad d.d. 29 juni 2023 is verder besloten dat in de te verlenen omgevingsvergunning onderstaande voorschriften/verplichtingen nog moet worden opgenomen:

Aanvullende voorschriften in de omgevingsvergunning

1. Voordat met de sloop- bouwwerkzaamheden mag worden gestart moet er in opdracht en voor kosten van de initiatiefnemer een boom effect analyse (BEA) worden uitgevoerd;
2. De BEA moeten worden uitgevoerd door een gediplomeerd European Tree Technician ETT;
3. In de BEA moet worden onderzocht hoe de geplande sloop en bouwwerkzaamheden zonder schade aan de bomen kunnen worden uitgevoerd. Welke beschermingsmaatregelen noodzakelijk zijn om de bomen tegen schade te beschermen;
4. Daarnaast moet de financiële waarde van de 7 zomereiken in de directe nabijheid van de te slopen schuur en het te bouwen appartementen complex worden getaxeerd, als onderdeel van de BEA;
5. Het rapport van de BEA moet ter goedkeuring aan de gemeente Aa en Hunze worden voorgelegd. Pas nadat goedkeuring is verleend over de inhoud van het rapport en de bijbehorende boom beschermingsmaatregelen mag met de sloop- bouwwerkzaamheden worden gestart.

De gemeenteraad heeft op 29 juni 2023 besloten om, met inachtneming van vorenstaande, een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van bouwen van een appartementengebouw op het perceel Burgemeester Reijndersstraat 30 (toekomstig: Grote Brink 3a1 t/m 3a7) te Rolde, waarbij de raad heeft geoordeeld dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Wanneer kunt u gebruik maken van de vergunning

U kunt pas gebruik maken van de vergunning als u de definitieve omgevingsvergunning heeft ontvangen en deze in werking is getreden. Binnen 6 weken na bekendmaking van de vergunning, kunnen belanghebbenden (en geen belanghebbenden mits zij een zienswijze ingediend hebben tegen het ontwerpbesluit) een beroepschrift indienen. De dag van bekendmaking is gelijk aan de verzenddatum van dit besluit.

De vergunning kan door het beroep(schrift) worden gewijzigd of worden geweigerd. Maakt u direct gebruik van de vergunning voordat deze onherroepelijk is, dan is dat voor uw eigen risico. In de vergunning onder 'beroep' kunt u lezen hoe en waar u een beroepschrift kunt indienen.

Legeskosten

Op grond van de Legesverordening brengen wij leges in rekening.

Voor de activiteit bouwen worden de leges bepaald aan de hand van de vastgestelde bouwkosten.

Bouwkosten

Leges activiteit bouwen bouwwerk

Leges activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Beoordelen Quicksan natuurwaardenonderzoek

Beoordelen verkennend bodemonderzoek

Totaal

Voor het bovenvermelde legesbedrag ontvangt u binnenkort een factuur.

Vragen

Heeft u vragen over deze vergunning? Dan kunt u contact opnemen en vragen naar ons klantcontactcentrum, telefoonnummer 14 0592.

Datum: 18 juli 2023

Namens het college van de gemeente Aa en Hunze,



teamleider Backoffice a.i.

Voorschriften en voorwaarden omgevingsvergunning

- Voordat met de sloop- bouwwerkzaamheden mag worden gestart moet er in opdracht en voor kosten van de initiatiefnemer een boom effect analyse (BEA) worden uitgevoerd;
 - De BEA moeten worden uitgevoerd door een gediplomeerd European Tree Technician ETT;
 - In de BEA moet worden onderzocht hoe de geplande sloop en bouwwerkzaamheden zonder schade aan de bomen kunnen worden uitgevoerd. Welke beschermingsmaatregelen noodzakelijk zijn om de bomen tegen schade te beschermen;
 - Daarnaast moet de financiële waarde van de 7 zomereiken in de directe nabijheid van de te slopen schuur en het te bouwen appartementen complex worden getaxeerd, als onderdeel van de BEA;
 - Het rapport van de BEA moet ter goedkeuring aan de gemeente Aa en Hunze worden voorgelegd. Pas nadat goedkeuring is verleend over de inhoud van het rapport en de bijbehorende boom beschermingsmaatregelen mag met de sloop- bouwwerkzaamheden worden gestart.
 - Uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden moet, uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen, een veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 worden ingediend
 - Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart moeten tekeningen en berekeningen van de dragende constructie-onderdelen voor goedkeuring worden ingediend.
 - De plaats en het peil van het gebouw/bouwwerk dient door de bouwondernemer te worden uitgezet en door de gemeente te worden gecontroleerd.
 - Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit, de Bouwverordening van de gemeente Aa en Hunze en de nadere regels die zijn gesteld op grond van die regelingen.
 - De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Als een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
 - Als binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
 - Als de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
 - De bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond mag op het kadastrale perceel worden hergebruikt.
 - Voor het opbrengen en afgraven/afvoeren van grond en zand geldt dat dit moet voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit. Dit betekent dat de aan en af te voeren partij gekeurd moet zijn.
 - Een monster van de toe te passen materialen moet ter beoordeling worden voorgelegd. De glansgraad van de dakpannen mag niet hoger zijn dan de referentiepan die u kunt bekijken in het gemeentehuis (Klantcontactcentrum fysieke omgeving).
 - De afvoer van hemelwater van gebouwen moet zodanig zijn dat er geen verontreiniging van water, bodem of lucht optreedt.
 - Vergunninghouder wordt erop gewezen, dat voor het uitvoeren van de werkzaamheden, waarvoor thans omgevingsvergunning is verleend, wellicht nog andere vergunningen, ontheffingen of toestemmingen zijn benodigd van bijvoorbeeld de gemeente, het Rijk, de provincie of een waterschap.
Daarnaast kunnen ook bepalingen van privaatrechtelijke aard het nodig maken dat toestemming wordt verkregen van bijvoorbeeld de eigenaar en/of de gebruiker van een aangrenzend perceel. De verleende omgevingsvergunning vrijwaart de vergunninghouder derhalve niet van aansprakelijkheid door derden. De vergunninghouder blijft daarvoor zelf verantwoordelijk.
 - Besluit lozen buiten inrichtingen (gesloten bodemenergiesystemen)
 - Voor het installeren, in werking hebben en beëindigen van gesloten bodemenergiesystemen bij individuele woningen zijn in het Besluit lozingen buiten inrichtingen zijn in hoofdstuk 3a voorwaarden opgenomen.
- Melden*
- De installatie of wijziging van gesloten bodemenergiesystemen moet altijd gemeld worden bij de gemeente. Uiterlijk vier weken voor aanvang werkzaamheden bodemenergiesysteem. Voor systemen bij individuele woningen van particulieren is dat een melding in het kader van het Besluit lozen buiten inrichtingen. Deze melding kan worden gedaan via het Omgevingsloket online (<https://www.omgevingsloket.nl/>)

Interferentie

- Indien binnen 120 m van de onderhavige kavels reeds een bodemenergiesysteem is gelegen dan dient samen met de melding voor de aanleg van de bodemenergiesystemen ook een interferentietoets te worden ingediend. Hieruit moet blijken dat de nieuw aan te leggen systemen het reeds bestaande bodemenergiesysteem niet negatief zal beïnvloeden waardoor het doelmatig functioneren ervan wordt geschaad. De interferentietoets moet worden verricht conform de 'Methode toetsen interferentie tussen kleine gesloten bodemenergiesystemen' of met behulp van de rekentool van SIKB.
- Ook tussen de aan te leggen bodemenergiesystemen bij nieuwe woningen mag geen sprake zijn van onderlinge interferentie. Dit zal ook moeten worden aangetoond d.m.v. een interferentietoets.

Erkende bedrijven

- Het ontwerpen, installeren en beheer en onderhoud van een bodemenergie systeem mag alleen door daarvoor erkende bedrijven worden uitgevoerd. Voor meer informatie over deze erkenningen wordt verwezen naar de website van Bodemplus.

Wet natuurbescherming

Elke activiteit kan in meer of mindere mate leiden tot negatieve effecten voor de natuur of diersoorten. In verband met de bescherming van de natuur heeft u mogelijk een ontheffing en/of natuurvergunning nodig. Een natuurvergunning is bijvoorbeeld vereist als door uw project er een toename van stikstof op beschermde Natura 2000 gebieden plaats vindt. Dat zijn toestemmingen waarvoor, op grond van de Wet natuurbescherming, de provincie Drenthe het bevoegd gezag is. Een ontheffing is bijvoorbeeld vereist als door uw project individuele soorten verstoord worden of leefgebied (zoals nesten) verloren gaat.

Wij raden u aan om vroegtijdig te (laten) onderzoeken of voor uw project zo'n toestemming nodig. Kijk vooral op Mogelijkheden vergunningverlening wet natuurbescherming - Provincie Drenthe voor meer informatie.

Mocht u nog meer vragen hebben, dan raden wij u aan om hierover contact op te nemen met een adviseur en/of de website van de provincie Drenthe (Natuurvergunning gebiedsbescherming (Natura 2000) aanvragen - Provincie Drenthe) te raadplegen. Contact opnemen met de provincie Drenthe kan via 0592-365555 of vth@drenthe.nl.

Archeologische monumentenzorg

Op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet is er een meldingsplicht voor archeologische toevalsvondsten. Als bij de bodemverstoring toch archeologische sporen en/of resten tevoorschijn komen, moet onmiddellijk het werk op die betreffende plaats tijdelijk worden stilgelegd. Tevens dienen de aangetroffen sporen en / of resten gemeld te worden bij de provincie, [redacted] (provinciaal archeoloog): Westerbrink 1, 9405 BJ Assen, (0592) 365 220 / [redacted] en bij de gemeente Aa en Hunze, [redacted]

Behoort bij omgevingsvergunning: 325157
OLO-nummer: 6804787
Bouwadres: Burgemeester Reijndersstraat 30 (toekomstig: Grote Brink 3a1 t/m 3a7) te Rolde

Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten aan de toezichthouder van de gemeente worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	digitaal *	uiterlijk 2 werkdagen voor de start van het werk
Inbrengen funderingspalen	digitaal *	uiterlijk 5 dagen voor aanvang
Storten van beton ¹	digitaal *	uiterlijk 5 dagen voor aanvang
Einde van de werkzaamheden ²	digitaal *	uiterlijk op de 1e werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden

* Een melding kan worden gedaan, onder vermelding van het zaaknummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden, via het e-mailadres: bouwinspectie@aaenhunze.nl. Een digitale melding via onze website heeft echter onze voorkeur. Op onze website vindt u onder "Alle formulieren", onder het kopje "bouwen", de "Kennisgeving start werkzaamheden", "kennisgeving bouwactiviteiten/bouwwerkzaamheden" en "Kennisgeving werkzaamheden afgerond".

¹ Tenminste 24 uur voordat met het storten van het beton wordt begonnen dient de wapening ter controle te worden aangeboden aan de toezichthouder van de gemeente.

² Het is niet toegestaan het bouwwerk waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen, wanneer het bevoegd gezag niet schriftelijk in kennis is gesteld van de beëindiging van de bouwwerkzaamheden.

Een eventueel aan te leggen inrit moet u bij de gemeente melden