



De heer [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DATUM
ONDERWERP
ONS KENMERK

6 november 2023
Ontwerpbesluit
Z.369048

Geachte heer [REDACTED],

Op 17 november 2022 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een vrijstaande woning en aanleggen van een inrit op het perceel Oshaarseweg (tussen huisnummer 32 en 32a) te Echten.

Het ontwerpbesluit

Wij zijn voornemens een omgevingsvergunning te verlenen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) voor het bouwen van een vrijstaande woning en aanleggen van een inrit 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 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:

- Oshaarseweg (tussen huisnummer 32 en 32a) te Echten;
- Kadastraal bekend gemeente Ruinen, sectie F, perceelnummer 2730.

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.

Activiteit bouwen

3. U dient bij de uitvoering rekening te houden met de voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening en het bouwbesluit 2012.
4. 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.

5. De definitieve detailberekeningen en -tekeningen van onderstaande (bouw)onderdelen moeten zijn ingediend en door de gemeente zijn goedgekeurd voordat deze kunnen worden aangebracht. Deze aanvullende constructieve gegevens moeten met zichtbare goedkeuring van uw (hoofd)constructeur De Boer zijn ingediend. Deze onderdelen zijn:

- a. Prefab betonnen vloerconstructie van de begane grondvloer (ps-isolatievloer);
- b. Prefab betonnen vloerconstructie van de verdiepingvloer (breedplaatvloer);
- c. Prefab kapconstructie, inclusief de verankering aan de vloer.

Er kan pas gestart worden met de uitvoering nadat deze gegevens zijn goedgekeurd, de nog in te dienen stukken dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang uitvoering betreffende werkzaamheden ter goedkeuring te worden ingediend. Wij wijzen u erop dat het niet tijdig indienen van stukken leidt tot vertraging of een bouwstop. De aanvraag is ingediend via het omgevingsloket, de nog in te dienen stukken dienen ook via het omgevingsloket te worden ingediend.

Activiteit uitweg

6. Het uitzicht op de weg moet altijd vrij blijven.
7. U voert de werkzaamheden voor de uitweg uit in overleg met de afdeling Beheer openbare ruimte - Civiel en Gebouwen volgens de situatietekening met de bestaande bomen ingetekend, van JAB bouwkundig advies, ontvangen op 30 mei 2023, met ons kenmerk 'D.738365'. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer [REDACTED] [REDACTED] via het algemene telefoonnummer 14 0528. De juiste maatvoering zal in overleg ter plekke bepaald worden.
8. U betaalt de onkosten van de uitweg.
9. U dient voorafgaand aan de werkzaamheden een klikmelding te doen (www.kadaster.nl of 0800 0080).
10. 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.

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. Op 25 april 2023 is verzocht om aanvullende gegevens die op 2 juni 2023 zijn ontvangen.

Terinzage

De aanvraag, het ontwerpbesluit, de Ruimtelijke onderbouwing Oshaarseweg 32a Echten (d.d. 20 oktober 2022), van Omgevingsrecht Zuidema B.V. en de bijbehorende stukken worden vanaf 9 november 2023 tot en met 20 december 2023 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 plannaam 'Buitengebied, Oshaarseweg tussen 32 en 32a, Echten' en Imro-nummer: NL.IMRO.1690.2023PB1002009-CO01.

Beheersverordening

De locatie is gelegen binnen de beheersverordening 'Buitengebied' die is vastgesteld op 28 februari 2019 en heeft de bestemming 'Agrarisch'. Het bouwen van een vrijstaande woning en aanleggen van een inrit voldoet niet aan de beheersverordening 'Buitengebied'. Dit wordt verder toegelicht onder het kopje 'Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Activiteit bouwen

De activiteit bouwen is getoetst aan artikelen 2.1 en 2.10 van de Wabo. Volgens artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo wordt een bouwaanvraag geweigerd indien het plan in strijd is met de beheersverordening. Volgens artikel 2.10 lid 2 Wabo worden aanvragen in gevallen als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening (als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo). De omgevingsvergunning wordt alleen geweigerd indien geen toepassing kan worden gegeven aan de afwijkingsmogelijkheden van artikel 2.12 Wabo.

De aanvraag en de daarbij behorende gegevens maken het aannemelijk dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening van de gemeente De Wolden 2010.

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 de beheersverordening 'Buitengebied' die is vastgesteld op 28 februari 2019, omdat hier geen bouwvlak aanwezig is voor het bouwen van een woning.

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. Middels de Ruimtelijke onderbouwing Oshaarseweg 32a Echten (d.d. 20 oktober 2022), van Omgevingsrecht Zuidema B.V. is aangetoond dat het ruimtelijk verantwoord is om de gevraagde woning te verlenen.

Gelet op de aard en omvang van het project zijn er geen onevenredige nadelige gevolgen te verwachten voor de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen gronden, het straat- en bebouwingsbeeld, sociale veiligheid, verkeersveiligheid en woonsituatie. Wij zijn daarom van mening dat er voor dit project een vergunning verleend kan worden voor het afwijken van de beheersverordening 'Buitengebied'.

Activiteit uitweg

De activiteit uitweg is getoetst aan artikel 2.2 van de Wabo en aan de criteria genoemd in artikel 2:12 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;
- de kwaliteit van de uitrit, voor zover die op gemeentegrond komt te liggen, mag naar oordeel van het college niet onvoldoende zijn.

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:

- Publiceerbare aanvraagformulier omgevingsvergunning, ontvangen op 17 november 2022, met ons kenmerk 'D.738371';
- Ruimtelijke onderbouwing Oshaarseweg 32a Echten (d.d. 20 oktober 2022), van Omgevingsrecht Zuidema B.V., ontvangen op 17 november 2022, met ons kenmerk 'D.738381';
- Verkennend bodemonderzoek projectnummer 221046 (d.d. 8-9-2022), van EcoReest, ontvangen op 17 november 2022, met ons kenmerk 'D.738380';
- Akoestisch onderzoek rapport 20221969 (d.d. 20-7-2022), van Ingenieursbureau Spreen, ontvangen op 17 november 2022, met ons kenmerk 'D.738379';
- Bouwakoestisch onderzoek geluidwering gevels woning Oshaarseweg te Echten d.d. 05-07-2023, van Ingenieursbureau SPREEN, ontvangen op 5 juli 2023, met ons kenmerk 'D.738362';
- Landschappelijke inpassing, tekeningnummer 2002_01_FAS_DEF_01 (d.d. 16-09-2022), van Goed Geplant, ontvangen op 17 november 2022, met ons kenmerk 'D.738378';

- Geotechnisch onderzoek(sondering) projectnummer 5848 (d.d. 14-10-2022), van Koops grondmechanica, ontvangen op 17 november 2022, met ons kenmerk 'D.738377';
- Tekening technischblad B, Werknummer 21.319 Blad B (d.d. 18-10-2022), van JAB bouwkundig advies, ontvangen op 17 november 2022, met ons kenmerk 'D.738376';
- Bouwplaatsinrichting, van JAB bouwkundig advies, ontvangen op 17 november 2022, met ons kenmerk 'D.738375';
- Bijlage_Burgerparticipatie, ontvangen op 17 november 2022, met ons kenmerk 'D.738374';
- Bouwbesluitgegevens, ventilatie, daglichttoetreding en gebruik ruimten_20-10-2022, van JAB bouwkundig advies, ontvangen op 17 november 2022, met ons kenmerk 'D.738373';
- Energielabel registratienummer 790058819 (voorlopig) d.d. 1-12-2022, ontvangen op 2 december 2022, met ons kenmerk 'D.738370';
- BENG berekening, registratienummer 790058819 (d.d. 2-12-2022), van Anousca Schreuder, KOVO BV, ontvangen op 2 december 2022, met ons kenmerk 'D.738369';
- Rapporage Freetool MRPI Millieuprestatie Gebouw, d.d. 25-05-2023, van MRPI, ontvangen op 30 mei 2023, met ons kenmerk 'D.738368';
- QuickScan en Voortoets incl AERIUR berekening aanleg- en gebruiksfase, versie 2.0 (d.d. 25-4-2023), van Fopma NatuurAdvies, ontvangen op 30 mei 2023, met ons kenmerk 'D.738367';
- Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012, ontvangen op 30 mei 2023, met ons kenmerk 'D.738366';
- Situatietekening met de bestaande bomen ingetekend, van JAB bouwkundig advies, ontvangen op 30 mei 2023, met ons kenmerk 'D.738365';
- Statische berekening, projectnummer P2323 gewijzigde datum 26-05-2023, van De Boer Ingenieursbureau BV, ontvangen op 31 mei 2023, met ons kenmerk 'D.738364';
- Bouwtekening van de woning, blad A (gewijzigde datum 2-6-2023), van JAB bouwkundig advies, ontvangen op 2 juni 2023, met ons kenmerk 'D.738363';
- Planschade-afwentelingsovereenkomst.

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 Bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo
- 2.3.3.1.3 Buitenplanse afwijking, artikel 2.12, eerste lid, onder b, onder 3^o, van de Wabo
- 2.3.20.1.a Voor de beoordeling bodemrapport
- 2.3.9.1 activiteit inrit/uitweg, artikel 2.2, eerste lid, onder e, Wabo

In totaal bent u een bedrag verschuldigd van [REDACTED]. 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.

Vragen

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

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

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