



Omgevingsvergunning

Op 13 mei 2013 ontvingen burgemeester en wethouders van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project "Villa Roder Esch, betreft een nieuwbouw aan de Kaatsweg 16 te Roder Esch. De bestaande woning wordt gesloopt.". De aanvraag gaat over Kaatsweg 16 te Roderesch. De aanvraag is bij de gemeente Noordenveld geregistreerd onder nummer wb13/0131, bekend in het omgevingsloket online (OLO) onder nummer 355203.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen op basis van artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12. en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Zij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning geldt voor de activiteiten:

- Bouwen
- Afwijking ruimtelijke ordening
- Uitweg

Onderdeel van het besluit vormen:

- het bouwen van een woning
- het gebruiken van het perceel in strijd met het bestemmingsplan
- het maken van een uitweg

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 van de Wabo). Burgemeester en wethouders hebben de aanvraag ook getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet daaraan.

De aanvraag heeft van 11 juli 2013 tot 22 augustus 2013 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingebracht.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 29 mei 2013 is gebleken dat onze Raad uw aanvraag laat vallen onder de categorieën van gevallen waarvoor geen Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) is vereist. Gelet hierop is de Vvgb van rechtswege gegeven zonder dat daarbij is bepaald dat voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

Tevens deelt onze Raad onze mening dat geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld, aangezien de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen. In dat geval is de legesverordening van toepassing.

Overige bijgevoegde documenten

De omgevingsvergunning kan uit diverse onderdelen bestaan. Deze stuur ik u als bijlage mee. De hieronder genoemde bijlagen maken deel uit van deze beslissing:

- Bijlage voorschriften en inhoudelijke beoordeling
- Overzicht bijlagen ruimtelijke onderbouwing, met datum ontvangst 17 mei 2013

- Oppervlakteberekening voor perceel Kaatsweg 16 te 9305 TA, met datum ontvangst 21 juni 2013
- Daglichttoetreding, met datum ontvangst 14 mei 2013
- EPC-berekening, met datum ontvangst 14 mei 2013
- Impressie nieuwe situatie, met datum ontvangst 14 mei 2013
- Kleur en materiaallijst 15 april 2013, met datum ontvangst 14 mei 2013
- Ventilatieberekening, met datum ontvangst 14 mei 2013
- Situatietekening get. 15 april 2013, met datum ontvangst 14 mei 2013
- Ontwerp constructieberekening bouwaanvraag, met datum ontvangst 14 mei 2013
- Publiceerbare aanvraag, met datum ontvangst 14 mei 2013
- RO bijlage 6 - geotechnisch bodemonderzoek, met datum ontvangst 16 mei 2013
- RO bijlage 7 - stedenbouwkundig advies dakhelling 4 december 2012, met datum ontvangst 16 mei 2013
- ruimtelijke onderbouwing kaatsweg 16, met datum ontvangst 16 mei 2013
- RO bijlage 2 - milieu bodemonderzoek, met datum ontvangst 16 mei 2013
- RO bijlage 3 - quick scan Natuurwetten, met datum ontvangst 16 mei 2013
- RO bijlage 1- welstand formulier van 14 november 2012, met datum ontvangst 16 mei 2013
- RO bijlage 4 - rekenblad geluid, met datum ontvangst 16 mei 2013
- RO bijlage 5 - uitgangspunten notitie water, met datum ontvangst 16 mei 2013
- details 13 juni 2013, met datum ontvangst 13 juni 2013
- Bestektekeningen ged. gewijz. 13 juni 2013, met datum ontvangst 13 juni 2013
- ruimtelijke onderbouwing 10 juni 2013, met datum ontvangst 13 juni 2013
- situatietekening, 25-6-13, met datum ontvangst 25 juni 2013

Roden, dd.23 augustus 2013

Namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordenveld,



mevrouw M.W.A. Jager-Schoemaker,
teamleider afdeling Ruimte & Samenleving
vakgroep Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw



Toelichting voorschriften en inhoudelijke beoordeling

De bijgevoegde documenten hebben een vaste opbouw.

Allereerst geeft de titel aan over welk onderdeel van de omgevingsvergunning de bijlage gaat.

Daarna leest u waaraan uw aanvraag is getoetst en aan welke voorschriften u zich moet houden bij de uitvoering van het onderdeel.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inhoudelijke beoordeling

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- De activiteiten van uw aanvraag zijn getoetst aan de categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist [Bor, art 2.3, jo Bijlage II]. Gebleken is dat voor uw bouwactiviteiten wel een omgevingsvergunning is vereist;
- Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit. U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de hierin gestelde voorschriften.
- Uw aanvraag is getoetst aan de Bouwverordening. U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de hierin gestelde bouwvoorschriften.
- Wij hebben uw aanvraag ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie. Uw plan is daarbij getoetst aan de Welstandsnota. Het bouwplan voldoet niet aan de welstandsnota omdat het woningontwerp geen duidelijk langgerekte kap heeft. De commissie heeft geadviseerd om van dit criterium af te wijken vanwege de kwaliteit van het bouwplan, de rustige hoofdvorm en materiaalgebruik en de sobere en verfijnde detaillering. Wij nemen dit advies over. Artikel 12, derde lid van de Woningwet laat de welstandscriteria buiten toepassing voor zover de toepassing hiervan leidt tot strijd met het bestemmingsplan. De rechtbank Assen heeft in haar vonnis van 26 februari 2013 (ASS AWB 12/456) bepaald dat het artikel overeenkomstige toepassing vindt indien er strijd zou ontstaan met wat op grond van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3° van de Wabo is toegestaan. Het belang dat de welstandscriteria beogen te beschermen mag dan evenwel niet uit het oog worden verloren.

Zienswijze

De ontwerp omgevingsvergunning heeft van 11 juli 2013 tot 22 augustus ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Regels op de bouwplaats

- U moet bouwen volgens de van toepassing zijnde bepalingen van de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Noordenveld;
- De vakgroep Handhaving van de Afdeling Ruimte & Samenleving van de gemeente Noordenveld dient ten minste twee werkdagen voor de aanvang van elk van de hieronder genoemde onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld (telefoonnummer balie 050-5027305):
 - o de aanvang der werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen;
 - o de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - o het storten van beton;

- Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning moet een begin met de bouwwerkzaamheden zijn gemaakt. Bij overschrijding van deze termijn hebben Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om uw bouwvergunning in te trekken;
- Beschadigingen aan gemeentelijke eigendommen, aangebracht door of vanwege de aanvrager van de bouwvergunning, worden door of in opdracht van de gemeente op kosten van de aanvrager hersteld.
- De opslag van bouwmaterialen dient op eigen terrein te geschieden.
- Ter voorkoming van zwerfvuil op en rond de bouwplaats dienen de vuilcontainers te zijn afgesloten.

Peil en uitzetten

- Uiterlijk twee weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dient een voorstel voor de te hanteren van de peilhoogte aan de vakgroep Bouw- en Woning Toezicht van de Afdeling Ruimte & Samenleving van de gemeente Noordenveld ter goedkeuring worden aangeboden.
- Het bouwwerk moet worden uitgezet overeenkomstig de gewaarmerkte situatietekening;
- Het peil en de rooilijnen dienen door de vakgroep Bouw- en Woning Toezicht te worden gecontroleerd. U dient daarvoor een afspraak te maken;



Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

→ Inhoudelijke beoordeling

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

Op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo wordt een afwijking van het bestemmingsplan verleend omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan het landelijke, provinciale en gemeentelijk beleid;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de planologische eisen;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de stedenbouwkundige eisen;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de ecologische eisen;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de archeologische eisen;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de waterkundige eisen;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de parkeernormen;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen met betrekking tot geluidhinder;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de bodemkundige eisen;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen met betrekking tot duurzaamheid;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen met betrekking tot de externe veiligheid;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen met betrekking tot de luchtkwaliteit;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de overige milieukundige eisen;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing is voorgelegd aan de verschillende overleginstanties; De provincie Drenthe en het waterschap Noorderzijlvest hebben aangegeven geen beletselen te zien;
- De maatschappelijke haalbaarheid van het plan is gegarandeerd; De impact op de omgeving is gering; De aanvrager heeft met de direct omwonenden overleg gevoerd;
- De economische haalbaarheid van het plan is gegarandeerd; daartoe is een overeenkomst aangegaan tussen de gemeente en de aanvrager; De aanvrager vrijwaart de gemeente van eventuele kosten met betrekking tot planschade;
- Bij de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing is een planschadeverhaals-overeenkomst gevoegd.
- Alle bij de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing behorende bijlagen zijn bijgevoegd;
- De bij de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing behorende verbeelding is bijgevoegd;

Zienswijze

De ontwerp omgevingsvergunning heeft van 11 juli 2013 tot 22 augustus ter inzage gelegen.
Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Alle bestaande bouwwerken op het perceel dienen te zijn afgebroken voordat de woning in gebruik wordt genomen;

Het perceel dient ingericht te worden overeenkomstig de ingediende tekening.

Gehandeld dient te worden naar de maatregelen die zijn opgenomen in de quick scan Natuurwetten;



Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen

Inhoudelijke beoordeling

Burgemeester en Wethouders hebben het volgende overwogen:

Voor de aanleg van een uitrit is op grond van artikel 2.2 sub e van de Wabo en artikel 2:12 lid 1 van de Apv een omgevingsvergunning vereist. Een omgevingsvergunning kan worden geweigerd op basis van de gronden vermeld in artikel 2.18 Wabo, artikel 2:12 lid 2 APV en het Uitrittenbeleid.

Reden aanvraag

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het aanleggen van een uitrit bij het perceel Kaatsweg 16 te Roderesch. Als reden voor de aanleg heeft u op het aanvraagformulier aangegeven dat de bestaande woning wordt gesloopt en de nieuwe woning op een andere plek wordt gebouwd.

Toetsing aan de weigeringsgronden

De situatie is ter plekke bekeken en uw aanvraag is getoetst aan de weigeringsgronden, vermeld in artikel 2:12 lid 2 van de Apv.

Wij zijn van mening dat de vergunning kan worden verleend, mits de daadwerkelijke plaats van de uitrit in overleg vastgesteld wordt, met als uitgangspunt dat de bomen langs de weg zo veel mogelijk worden gespaard.

Er zijn in de laanstructuur twee grotere ruimtes. Wij geven 2 opties in overweging, volgens bijgevoegde schets.

- Optie 1 = 12 meter breed
- Optie 2 = 10,5 meter breed

Beide opties zijn mogelijk. Onze voorkeur gaat uit naar optie 1. Hier kan goed een oprit van 4 meter liggen. Aan weerszijden blijft dan 4 meter ruimte tussen de bomen en de uitrit. Ook is de toegang naar de weg beter qua overzicht door de bocht.



Zienswijze

De ontwerp omgevingsvergunning heeft van 11 juli 2013 tot 22 augustus ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing

- de uitrit moet in overleg worden aangelegd zoals staat aangegeven op de bij dit besluit behorende situatietekening;
- voor aanvang van de werkzaamheden moet de aanvrager hiervan melding doen bij de afdeling Openbare Werken, de heer E. Wijnalda;
- de breedte van de uitrit mag maximaal 4 meter bedragen;
- de aanvrager zorgt zelf voor de aanleg en het onderhoud van de uitrit;
- binnen zes weken nadat de nieuwe uitrit gereed is, moet de oude uitrit verwijderd zijn;
- voordat met de aanleg van de uitrit wordt begonnen moet een watervergunning zijn verkregen van het Waterschap Noorderzijlvest.