



Omgevingsvergunning

→ Op 2 juni 2014 ontvingen burgemeester en wethouders van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project "het realiseren van 16 huurappartementen". De aanvraag gaat over Rietdekker 7, 7a, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 27 en 35 te Roden. De aanvraag is bij de gemeente Noordenveld geregistreerd onder nummer wb14/0248, bekend in het omgevingsloket online (OLO) onder nummer 1327393.

Besluit

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

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

- Bouwen
- Afwijking ruimtelijke ordening

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toestemming voor het verbouwen van de begane grond van het pand 'Vasalis' tot 16 wooneenheden.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Burgemeester en wethouders hebben de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet daaraan.

Advies

Wij hebben de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- Provincie Drenthe;
- Waterschap Noorderzijlvest.

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

- Het waterschap heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het plan;
- De provincie Drenthe heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het plan.

Verklaring van geen bedenkingen

De raad van de gemeente Noordenveld heeft deze aanvraag laten vallen onder de categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist.

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:

- Publiceerbare aanvraag, met datum ontvangst 4 juni 2014;
- Tekening 17-4-2014 Plattegrond bestaand begane grond, met datum ontvangst 4 juni 2014;
- Tekening 14-4-2014 Bestaande gevels en doorsneden, met datum ontvangst 4 juni 2014;
- Tekening 14-7-2014 Begane grond en situatie, met datum ontvangst 21 juli 2014;
- Tekening 23-4-2014 nieuwe Gevels en doorsneden, met datum ontvangst 4 juni 2014;
- Tekening 23-4-2014 Nieuw Rioleringsplan & Gebruiksoppervlakten, met datum ontvangst 4 juni 2014;
- Tekening 23-4-2014 Horizontale principe details, met datum ontvangst 4 juni 2014;
- Tekening 23-4-2014 Verticale principe details, met datum ontvangst 4 juni 2014;
- Dag- en ventilatieberekening, met datum ontvangst 4 juni 2014;
- Constructiebrief, met datum ontvangst 4 juni 2014;
- Ruimtelijke onderbouwing maart 2014, met datum ontvangst 4 juni 2014.

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet u de volgende gegevens indienen:

- o Voor de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie moeten nog installatietekeningen en een nieuw Programma van Eisen worden ingediend;
- o Van alle toegepaste brandwerende materialen moet door middel van certificaten worden aangetoond dat ze voldoen aan de gestelde WBDBO (weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag);
- o Voor ingebruikname van het bouwwerk moet bij de gemeente een nieuwe gebruiksvergunning worden aangevraagd.

Roden, dd 12 november 2014

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,



mevrouw M.W.A. Jager-Schoemaker,
teamleider Dienstverlening,
vakgroep Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw.



Bijlage

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 waarin voor bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist (artikel 2.3 juncto artikel 2 en 3 van Bijlage II van het Bor). Gebleken is dat voor uw bouwactiviteiten wel een omgevingsvergunning is vereist;
- Uw aanvraag is getoetst aan de Bouwverordening. U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de hierin gestelde bouwvoorschriften.
- Uw aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan "Centrumgebied Roden". Uw perceel heeft de bestemming "Wonen – woongebouw" en "Waarde - Archologie 2", met de nadere aanduiding "zorginstelling". Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van het bestemmingsplan. Aangevraagd is daarom tevens de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. De inhoudelijke beoordeling en voorschriften zijn verderop in deze bijlage behandeld;
- Wij hebben uw aanvraag ter advisering voorgelegd aan de welstandscommissie. Uw plan is daarbij getoetst aan de Welstandsnota. De commissie is van mening dat het uiterlijk en/of de plaatsing van het bouwwerk voldoen aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over.
- Uw aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit. U hebt niet voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de hierin gestelde voorschriften; Wij gaan ervan uit dat door het stellen van nadere voorwaarden alsnog zal worden voldaan aan de voorschriften.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- U moet bouwen volgens de van toepassing zijnde bepalingen van de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Noordenveld;
- Voorschriften brandpreventie:
 - o Voor de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie moeten nog nieuwe Programma van Eisen en installatietekeningen worden ingediend;
 - o Van alle toegepaste brandwerende materialen moet doormiddel van certificaten worden aangetoond dat ze voldoen aan de gestelde WBDBO (weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag);
 - o Doorvoeringen in een brandwerende scheiding moeten door een gespecialiseerd bedrijf worden dichtgezet;
 - o Voor ingebruikname van het bouwwerk moet bij de gemeente een nieuwe gebruiksvergunning worden aangevraagd.
- Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning moet een begin met de bouwwerkzaamheden zijn gemaakt. Bij overschrijding van deze termijn hebben Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om uw omgevingsvergunning in te trekken;

Regels op de bouwplaats

- 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 of door middel van het bijgevoegde formulier 'Start bouwen en storten'):
 - de aanvang der werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen;
 - de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - het storten van beton;
- Beschadigingen aan gemeentelijke eigendommen, aangebracht door of vanwege de aanvrager van de omgevingsvergunning, 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;

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Inhoudelijke beoordeling

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

- Uw aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan "Centrumgebied Roden" en heeft hierin de bestemming "Wonen-Woongebouw", de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 2" en de functieaanduiding "zorginstelling". Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wonen. In de regels is opgenomen dat het aantal woningen gelijk moet blijven. Omdat het aantal woningen toe zal nemen is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan;
- Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning 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. Wij zijn van mening dat hieraan is voldaan middels de ruimtelijke onderbouwing die door u is aangeleverd. Het waterschap Noorderzijlvest en de provincie Drenthe hebben in het kader van het wettelijk vooroverleg aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen;
- Alle kosten die de activiteiten met zich mee brengen door u zullen worden gedragen. Met u is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Eventuele planschadeclaims komen voor uw rekening. Dit is middels een planschadeverhaalsovereenkomst overeengekomen.