

Omgevingsvergunning

Op 22 december 2017 ontvingen burgemeester en wethouders van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project “het oprichten van een woning (vervangende nieuwbouw)”. De aanvraag gaat over Kaatsweg 1 te Roderesch en is bij de gemeente Noordenveld geregistreerd onder zaaknummer 208989, bekend in het omgevingsloket online (OLO) onder nummer 3386865.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen op basis van artikel 2.1, 2.10 en 2.12 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 activiteit

- Bouwen
- Afwijking bestemmingsplan

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toestemming voor het bouwen van een woning en het herinrichten van het terrein

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 ingediende stukken zijn getoetst aan de indieningsvereisten zoals die zijn opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Het bleek dat de ingediende stukken onvoldoende waren voor de beoordeling van de aanvraag of het voorbereiden van de beschikking. Daarom zijn op 5 februari 2018 aanvullende gegevens opgevraagd met het verzoek deze binnen vier weken in te dienen. Op 27 maart hebben wij ingestemd met een extra verlenging voor het indienen van nadere stukken. Op 31 mei 2018 ontvingen wij de gevraagde stukken. De wettelijke beslistermijn is op grond van het bepaalde in artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in die periode onderbroken.

Uit de quickscan Natuurbescherming is voorts gebleken dat er nader vleermuisonderzoek noodzakelijk was. Op 11 september hebben wij het aanvullende onderzoek ontvangen. Daarmee is de aanvraag compleet gemaakt.

Rechtsmiddelen

Inzage

De omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken liggen met ingang van 13 december 2018 tot en met 23 januari 2019 ter inzage in het gemeentehuis aan de Raadhuisstraat 1 te Roden. Daarnaast kunnen de stukken geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.1699.2017PB028-vg01) en via de gemeentelijke website www.gemeentenordenveld.nl.

Zienswijze

Het ontwerpbesluit heeft van 18 oktober tot en met 28 november 2018 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzage legging heeft iedereen een zienswijze over het ontwerpbesluit kunnen geven. Er zijn in deze termijn geen zienswijzen gegeven. De vergunning kan daarom ongewijzigd worden verleend.

Beroep

Tegen de vergunning kan gedurende de inzagetermijn beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Noord-Nederland, afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

Dit beroep kan worden ingesteld door:

- een belanghebbende die tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht bij burgemeester en wethouders over de ontwerp-vergunning;
- een belanghebbende die weliswaar geen zienswijze naar voren heeft gebracht bij burgemeester en wethouders, maar kan aantonen dat hij/zij redelijkerwijs niet in staat was zich tijdig met een zienswijze tot burgemeester en wethouders te wenden.

Inwerking

De vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken. Het instellen van beroep schorst de werking van dit besluit niet. Hiervoor kan tijdens de beroepstermijn, gelijktijdig met het instellen van beroep, een verzoek om een voorlopige voorziening bij de Rechtbank Noord-Nederland worden ingediend. De inwerkingtreding wordt dan in ieder geval uitgesteld tot er een beslissing op het verzoek is genomen. Voor het instellen van beroep en voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Overige bijgevoegde documenten

De omgevingsvergunning kan uit diverse onderdelen bestaan. Onderstaande bijlagen maken deel uit van deze beslissing.

- | | |
|--|--------------------|
| - Aanvraagformulier publiceerbaar | ingediend 22-12-17 |
| - Ruimtelijke onderbouwing, versie III, | ingediend 17 -9-18 |
| - Brief Ecologische quickscan | ingediend 31-5-18 |
| - Ecologische quickscan | ingediend 31-5-18 |
| - Aanvullend vleermuisonderzoek | ingediend 11-9-18 |
| - Bodemrapport milieu | ingediend 31-5-18 |
| - Rc-berekening , | ingediend 31-5-18 |
| - Set bouwtekeningen d.d. 31-05-18 | ingediend 31-5-18 |
| - Funderingsadvies – Paaladvies d.d. 18-12-17 | ingediend 22-12-17 |
| - Sondeeronderzoek d.d. 20-07-17 | ingediend 22-12-17 |
| - Statische berekening d.d. 23-11-17 | ingediend 22-12-17 |
| - Statische berekening rev A, d.d.20-12-17 | ingediend 22-12-17 |
| - Constructietekeningen rev. A d.d. 20-12-17 | ingediend 22-12-17 |
| - Berekeningen EPG, ventilatie, daglicht d.d. 24-10-17 | ingediend 22-12-17 |
| - Hernummering Kaatsweg 1 Roderesch | |

Roden, 4 december 2018

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Jan Houwen

Coördinator afdeling Ontwikkeling en Realisatie

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.

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 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. 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;

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Algemeen

- U moet bouwen volgens de van toepassing zijnde bepalingen van de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Noordenveld;

Sterkte bouwconstructie

- Voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet u over goedgekeurde tekeningen en berekeningen van de constructies beschikken;
- Aanvullende werktekeningen en berekeningen van de constructie moeten uiterlijk twee weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden aan het team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving van de gemeente Noordenveld ter goedkeuring worden aangeboden;
- Onderdekking (Cmin, dur) bij het storten op folie: bij milieuklasse XC3 bedraagt deze 75mm en bij milieuklasse XC4 bedraagt deze 80mm;
- Het storten op noppenfolie kan gelijk gesteld worden aan een werkvloer, mits dit is aangebracht op een goed verdicht zandpakket.
Onderdekking bij het storten op noppenfolie: voor milieuklasse XC3: dekking 35mm, voor milieuklasse XC4; dekking 40mm.

Regels op de bouwplaats

- Het team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving van de gemeente Noordenveld dient ten minste twee werkdagen voor de aanvang van elk van de hieronder genoemde onderdelen van het bouwproces schriftelijk in kennis te worden gesteld:
 - o de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen;
 - o de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - o het storten van beton;

- De kennisgeving van de hierboven genoemde werkzaamheden dient op grond van het Bouwbesluit 2012 schriftelijk te worden gedaan op de volgende wijzen:
 - o via de website: www.gemeentenordenveld.nl/kennisgeving;
 - o via het e-mailadres: bouwtoezicht@gemeentenordenveld.nl;
- 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;
- 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.

Peil en uitzetten

- Het bouwwerk moet worden uitgezet overeenkomstig de verleende situatietekening;
- Het peil en de rooilijnen/hoekpunten van de woning en berging dienen door het team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving te worden gecontroleerd. U dient daarvoor een afspraak te maken.
- Uiterlijk twee weken voor de afspraak om het peil en de hoekpunten te controleren dient u een voorstel voor het bouwkundige peil van de woning ten opzichte van NAP en de kruin van de Kaatsweg (ter plaatse van de aansluiting met de oprit) aan het team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving van de gemeente Noordenveld ter goedkeuring aan te bieden.

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 het plangebied zijn de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Noorderveld van toepassing met de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch' en 'Waarde-archeologie 2'. Het initiatief voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan. Zo wordt de maximaal toegestane oppervlakte voor hoofd- en bijgebouwen overschreden en is de woning buiten het bouwvlak gesitueerd.

Bij de aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken gevoegd. Wij gaan akkoord met de inhoud van deze onderbouwing. Daarmee is er geen strijd met een goede ruimtelijke ordening en kan worden afgeweken van de bepalingen van het geldende bestemmingsplan.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

Op 25 juni 2018 hebben wij onze Raad verzocht een Vvgb af te geven. Voor 13 juli 2018 hebben wij van onze Raad geen verklaring ontvangen dat er bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Op basis van haar besluit d.d. 26 oktober 2011 heeft de Raad twee weken de gelegenheid om aan te geven of een Vvgb is vereist. Dat laatste is het geval als drie of meer raadsleden binnen de genoemde termijn de wens hiertoe te kennen geven. Als wij binnen deze twee weken geen reactie hebben ontvangen dan mogen wij ervan uitgaan dat de Raad onderliggende aanvraag laat vallen onder de categorieën van gevallen waarvoor geen Vvgb is vereist.

Gelet hierop is de verklaring van geen bedenkingen van rechtswege gegeven zonder dat daarbij is bepaald dat voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

Advies

De aanvraag is voor advies voorgelegd aan het Waterschap Noorderzijlvest en aan de provincie Drenthe. Het waterschap stemt in met dit plan. Het betreft hier alleen een functiewijziging, zonder gevolgen voor het watersysteem. Er is dus geen waterbelang. Ook een watervergunningsprocedure is niet aan de orde.

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juli 2014) is de provincie van mening dat de omgevingsvergunning in overeenstemming is met het provinciaal belang.

Anterieure overeenkomst

Als het wettelijk verplichte kostenverhaal niet is verzekerd is de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde omgevingsvergunning buitenplanse afwijking voor de gemeente niet gegeven en is de gemeente niet bereid mee te werken aan de realisering van het plan. Daarom is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en aanvrager, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

In de overeenkomst is eveneens vastgelegd dat aanvrager de bestaande woning op het perceel Kaatsweg 1 zal slopen en het perceel Kaatsweg 1 landschappelijk wordt ingepast in het omringende landschap, overeenkomstig het ingediende erfinrichtingsplan;

Procedure

Aan het initiatief wordt medewerking verleend door middel van het toepassen van de uitgebreide procedure, Wabo art 12 lid 1, onder a, onder 3°.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Als tijdens de werkzaamheden grondsporen of bodemvondsten worden aangetroffen dient dat overeenkomstig de meldingsplicht in artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk te worden gemeld bij de contactpersoon archeologie van de gemeente, Kees Verschoor via telefoonnummer 14 050 en bij de provinciaal archeoloog, Wijnand van der Sanden (tel. 0592 - 305932 / 06-22662601).
- Bij sloop moet vastgesteld worden dat er geen vleermuizen aanwezig zijn.
- Daarnaast geldt een algemene zorgplicht op grond van de wet Natuurbescherming. Het verstoren, verwonden of doden van dieren en planten moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Wanneer er bijvoorbeeld amfibieën worden aangetroffen op de bouwplaats kunnen deze het beste worden opgepakt en verplaatst naar een plek in de omgeving, buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.