

Wijzigingsbesluit omgevingsvergunning Mensingheweg 20 Roden

Op 23 maart 2022 ontvingen burgemeester en wethouders van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project "Sterrenwacht". De aanvraag gaat over Mensingheweg 20 te Roden en is bij de gemeente Noordenveld geregistreerd onder zaaknummer 2021/0492, bekend in het omgevingsloket online (OLO) onder nummer 3821757.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 van de Wabo).

Op basis van de aanvraag is de vergunning verleend op 15 november 2022. Vergunning is verleend voor de transformatie van het voormalige bedrijfspand naar 9 appartementen.

Deze vergunning is nog niet onherroepelijk omdat daartegen beroep is ingesteld.

In het kader van de behandeling van het beroep hebben alle partijen overeenstemming bereikt over het toevoegen van een tweetal voorschriften aan de verleende omgevingsvergunning. Als de betreffende voorschriften worden toegevoegd dan worden de ingediende beroepen ingetrokken.

De toevoeging van de beide voorschriften wordt aangemerkt als een wijziging van ondergeschikte aard die hangende de beroepsprocedure doorgevoerd kan worden zonder dat een nieuwe omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd. Bij een wijziging van ondergeschikte aard van een omgevingsvergunning is artikel 6:19 Awb van toepassing.

Besluit

Het college besluit met toepassing van artikel 6:19 Awb aan de op 15 november 2022 verleende omgevingsvergunning (zaaknummer 2021/0492) de volgende twee voorschriften toe te voegen:

- De vergunning wordt afgegeven op basis van het toepassen van artikel 2.17.3 van de Omgevingsverordening van de Provincie Drenthe inzake het uitzonderlijke geval van een bijzonder woonmilieu.
- Dit bijzondere woonmilieu wordt nader omschreven in de Ruimtelijke Onderbouwing (ROmiek 07-11-2022) paragraaf Woonwensen, leefstijl specifieke doelgroep (pp 12, eerste alinea). Deze nadere omschrijving van het woonmilieu wordt tevens opgenomen in de statuten de huurdersvereniging.

Beroep aantekenen

Het wijzigingsbesluit ligt voor 6 weken ter inzage. Gedurende de inzagetermijn tegen de vergunning beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland, afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Beroep is alleen mogelijk tegen de 2 toegevoegde voorwaarden.

Roden, 21 maart 2023

Marieke de Blok
teamleider
afdeling Ontwikkeling en Strategie

Deze brief is digitaal aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Omgevingsvergunning

Op 23 maart 2022 ontvingen burgemeester en wethouders van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project "Sterrenwacht". De aanvraag gaat over Mensingheweg 20 en is bij de gemeente Noordenveld geregistreerd onder zaaknummer 2021/0492, bekend in het omgevingsloket online (OLO) onder nummer 3821757.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen op basis van artikel 2.1, 2.2 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 activiteiten:

- Bouwen
- Afwijking bestemmingsplan
- Monument

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toestemming voor het realiseren van 9 appartementen.
- Toestemming voor het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van het pand.
- Toestemming voor het veranderen van een monument.

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.

Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- welstandscommissie
- commissie ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie (monumentencommissie)

Verklaring van geen bedenkingen

Op 23 november 2021 hebben wij van gemeenteraad een (ontwerp) verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van initiatiefnemer, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

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

Overige bijgevoegde documenten

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

- AANVRAAG D.D. 23-3-22;
- BA-01 BESTAANDE SITUATIE 20-05-20;
- BA-02 BESTAANDE PLATTEGRONDEN 20-05-20;
- BA-04 NIEUWE SITUATIE 20-07-20;
- BA-05 NIEUWE PLATTEGROND BEGANE GR 20-06-06;
- BA-06 NWE PLATTEGROND VERDIEPING 20-06-06;
- BA-07 GEVELS ZUID-WEST EN ZUID-OOST 20-06-06;
- BA-08 GEVELS NOORD-OOST EN NOORD-WEST 20-06-06;
- BA-09 RIOLERING 20-06-06;
- BA-10 BRANDVEILIGHEID 20-05-20;
- BA-11 DETAILS 20-07-28;
- BA-12 FUNDERING EN DAKCONSTRUCT 20-07-28;
- BA-13 DOORSNEDEN 20-06-06;
- CONSTRUCTIEBEREKENING STERRENWACHT RODEN;
- Rc-BEREKENING 20-06-06;
- VENTILATIEBEREKENING 20-05-20
- TOELICHTING KEUZES-MONUMENTWAARDEN 20-05-08;
- MONUMENTWAARDESTELLING STERRENWACHT OKTOBER 2019;
- AANMELDINGSNOTITIE VORMVRIJE MERBEOORDELING MENSINGHEWEG 20 05102021;
- 20221107_Mensingheweg 20 Roden_ruimtelijke onderbouwing
- ECOLOGISCHE QUIKSCAN STERRENWACHT 28092021;
- 210831 MEMO VERKEERSGENERATIE FUNCTIEWIJZIGING MENSINGHEWEG 20 RODEN DEFINITIEF
- 20211707 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI MENSINGHEWEG 20 TE RODEN;
- 20210520 MENSINGHEWEG 20 RODEN WATERTOETS KORTE PROCEDURE SAMENVATTING;
- 20210520 MENSINGHEWEG 20 RODEN WATERTOETS KORTE PROCEDURE;
- RODEN 210836 STIKSTOFNOTITIE;
- AERIUS BIJLAGE 20210602143348 RNx4r72T7EJj, gebruiksfase;
- AERIUS BIJLAGE 20210602155421 RXCys5xmpPGr, realisatiefase
- VORMVRIJ MER-BEOORDELINGSBESLUIT D.D. 22-3-22
- AANVRAAG VVGB MENSINGEHWEG 20 091121
- Bodemonderzoek 240621
- ecologische quickscan Kapteyn Sterrenwacht 4 juli 2022
- 20220713_Mensingheweg 20 Roden_reactie zienswijzen
- 20220713_Mensingheweg 20 Roden_reactie zienswijzen_bijlage

Roden, 15 november 2022

Jan Strijker

teamleider
afdeling Ontwikkeling en Strategie

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;

Regels op de bouwplaats

- Het team Toezicht 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:
 - de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen;
 - de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - het storten van beton;
 - bouwen gereed melden
 - De kennisgeving van de hierboven genoemde werkzaamheden dient op grond van het Bouwbesluit 2012 schriftelijk te worden gedaan 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 en bouwstoffen dient op eigen terrein te geschieden;
- Ter voorkoming van zwerfvuil op en rond de bouwplaats dienen de vuilcontainers te zijn afgesloten.

Archeologie

- Als tijdens de werkzaamheden grondsporen of bodemvondsten worden aangetroffen dient dat overeenkomstig de meldingsplicht in artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld bij de contactpersoon archeologie van de gemeente, Tineke Auwerda via telefoonnummer 088 050 88 80 en bij de provinciaal archeoloog, Alexandra Mars (tel. 0592-365206)

Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht

Inhoudelijke beoordeling

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

- Het pand is een monument in de zin van de Monumentenwet en het is verboden zonder vergunning van burgemeester en Wethouders het te wijzigen;
- Het bouwplan betreft het wijzigen van een opleidingsinstituut (voorheen dependance van RUG faculteit astronomie) tot een woongebouw met 9 appartementen;
- Uw aanvraag is ter advisering voorgelegd aan de Monumentencommissie en zij heeft positief geadviseerd;
- Wij zijn van mening dat de nieuwe functie passend in het gebouw wordt ingevoegd met respect voor de monumentale waarden. Het nieuwe gebruik wordt ter behoud van het monumentale pand als passend gezien;
- Gelet op de historische context ziet de commissie het gebouw en de tuin als een nauw samenhangend geheel. De tuin wordt collectief ingericht en onderhouden door de eigenaar. Een plan wordt later overlegd. Zie voorschriften.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Dat bij de bouw de monumentale waarde zoveel als mogelijk wordt gerespecteerd en niet verder dan noodzakelijk wordt aangetast;
 - o Indien tijdens de uitvoering hierover twijfel bestaat zo spoedig als mogelijk in overleg wordt getreden met de gemeente;
 - o Treden bij de sloop toch beschadigingen op dienen die door voorzichtig handelen zo beperkt als mogelijk te blijven. De schade behoort in overleg met de gemeente zorgvuldig te worden hersteld;
- Algemeen uitgangspunten:
 - o Een wijziging behoort de oorzaak (oorzaken) van de schade weg te nemen;
 - o Beperk de wijzigingen tot het minimum;
 - o Bevorder herstel van historisch (bouw) materiaal boven vervanging;
 - o Vervang materiaal, als het versleten is, door hetzelfde in eenzelfde techniek en detaillering;
 - o Behandel restauraties uit het verleden met respect;

- Documenteer de werkzaamheden;
- De gemeente dient minimaal agenda lid te zijn van de te houden bouwvergadering en zullen naar behoefte en naar eigen inschatting hieraan deelnemen. De verslagen dienen ter kennis name aan hun worden toegezonden;
- Wanneer bouwsporen van vroegere situaties worden aangetroffen dit onmiddellijk aan de gemeente melden. Zonder toestemming mogen deze sporen niet worden verwijderd of weggevoerd;
- Alle te vervangen onderdelen of constructies dienen overeenkomstig bestaande en/of historisch juiste materialen en technieken te worden vervaardigd en afgewerkt;
- Alle historische en her te gebruiken onderdelen markeren en coderen en zorgvuldig opslaan zodat deze op de juiste plaats en manier teruggebracht kunnen worden. Hiervoor de nodige foto's en tekeningen maken;
- De sloopwerkzaamheden zodanig uitvoeren dat historische onderdelen en materialen worden gespaard;
- Bij vervanging van rotte of kapotte bouwonderdelen zoals bij kozijnen, daklijsten, dakpannen, muurplaat, oplangen, uilenbord, vloer e.d. dient er sprake te zijn van zo minimaal als mogelijk van aanhelen, uitstukken, aanscherven. De mate en uitvoering dient afgestemd te worden met de gemeente. Houtsoort in overleg met de gemeente. Aangestuurd wordt op larijs (Oost-Europees);
- Herstel en eventueel te her metselen muurwerk aan de gevels van de schuur dient met dezelfde steen en voegmateriaal te worden uitgevoerd. De voeg uitvoering en samenstelling in overleg met de gemeente;
- Aan de hand van een kleurenonderzoek kan het schilderwerk historisch verantwoord worden uitgevoerd. Indien sprake is van andere kleurstelling e.e.a. in overleg met de gemeente afstemmen;
- Ten aanzien van de inrichting van de omliggende tuin dient nog een historisch verantwoord plan ter goedkeuring te worden voorgelegd. Dit vanwege achterstallig onderhoud en enige aanpassingen gelet op het nieuwe gebruik.

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 pand rust de bestemming bedrijf- niet buitengebied gebonden. Gehuisvest was er een opleidingsinstituut. Het continueren van dit gebruik was niet mogelijk. Ter behoudt van het monumentale pand is een passende functie gevonden in vorm een woongebouw (appartementen).
- Uw aanvraag is getoetst aan de geldende bestemming. Uw perceel heeft de bestemming 'Bedrijf – niet buitengebied gebonden'. Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van het bestemmingsplan. Het gebruik van de locatie ten behoeve van regulier wonen is namelijk niet toegelaten binnen de huidige bestemming.;

Afwijkingsprocedure

Op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt een afwijking van het bestemmingsplan verleend omdat:

- Bij de aanvraag omgevingsvergunning een Goede ruimtelijke onderbouwing is gevoegd waarin het initiatief planologisch is gemotiveerd;
- Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een vormvrij mer-beoordelingsbesluit gevoegd;
- de aanvraag om omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing voldoet aan het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid. In de ruimtelijke onderbouwing wordt voor voldoende beschreven dat het initiatief passend is binnen het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid;
- de aanvraag om omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de planologische eisen;
- de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan het gemeentelijke parkeerbeleid zoals beschreven in het GVVP en het bestemmingsplan 'Parkeren Noordenveld' en de eisen met betrekking tot verkeerskundige aspecten;
- De aanvraag omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stuit niet op belemmeringen op het gebied van ecologie/ natuurwaarden. Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is binnen de context van de Natuurbeschermingswet; De genoemde adviezen in het ecologisch rapport zullen worden gevolgd bij de bouwwerkzaamheden;
- Ten aanzien van de omgevingswaarde 'duisternis' wordt opgemerkt dat het plan niet voorziet in onevenredig extra lichthinder naar de omgeving. De reeds bestaande buitenverlichting wordt gehandhaafd zonder daar extra buitenverlichting aan toe te voegen;
- Het initiatief stuit niet op milieuhygiënische belemmeringen. Er is bodem-, akoestisch- en stikstofonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat deze milieuaspecten geen belemmeringen opleveren. Ook overige milieuaspecten (externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering) vormen geen belemmeringen;
- Er is een (digitale) watertoets uitgevoerd, waaruit blijkt dat het plan geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding;
- Voor medewerking aan de afwijkingsprocedure behoort een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer(s). Aan deze voorwaarde is voldaan.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Er dient een terugkoppeling en op cruciale momenten overleg plaats te vinden t.a.v. de monitoring van de ecologische rapport vermelde adviezen.
- Er wordt geen nieuwe buitenverlichting opgericht.