

Uw brief van
14 september 2023

Uw kenmerk

Ons kenmerk
WABO-20230861

Bijlage(n)

Behandeld door

Doorkiesnummer
0592-266662

Vries
29 mei 2024



Onderwerp: omgevingsvergunning

Geachte heer ,

Op 14 september 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning en het plaatsen van een symbolische schoorsteen op het perceel Hunzeweg 18 en tussen 20 D en 20 E te De Groeve ontvangen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO-20230861. In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Activiteit

Uw aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk
- het handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Besluit

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij opgedeeld naar de verschillende deelactiviteiten. In de bijlage treft u deze deelvergunningen aan. Aan de deelvergunningen zijn voorschriften verbonden. Zij vormen samen met deze brief de omgevingsvergunning. Wij raden u aan om deze vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven.

Rechtsbescherming

Indien u het niet eens bent met deze beslissing kunt u binnen 6 weken, na de datum van ter inzage legging van dit besluit, beroep aantekenen bij de Rechtbank. Van deze ter inzage legging doen wij mededeling op www.officielebekendmakingen.nl. U kunt daarin nagaan wat de eerste dag van de beroepstermijn is.

Tegelijk met of na het indienen van een beroepsschrift kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank verzoeken om het besluit te schorsen en/of een voorlopige voorziening te treffen. Voor de wijze waarop u in deze gevallen dient te handelen verwijzen wij u naar <https://www.tynaarlo.nl/melden-aan-de-gemeente/bezwaren-klachten-bemiddeling-en-rechtsbescherming>.

Wanneer is uw vergunning geldig?

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt dat uw vergunning pas in werking treedt na afloop van de beroepstermijn. Dit is de eerste dag van de zevende week na de ter inzage legging van dit besluit. Van deze ter inzage legging doen wij mededeling in op www.officielebekendmakingen.nl. U kunt daarin nagaan wat

Postadres

Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres

Kornoeljeplein 1, Vries

Website

www.tynaarlo.nl

Bankrelaties

IBAN: NL02BNGH028.5079050

IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)

Telefoonnummer

(0592) 26 66 62

Faxnummer

(085) 20 84 923

E-mail

info@tynaarlo.nl

BIC: BNGHNL2G



de eerste dag van de beroepstermijn is. U kunt dus nog niet beginnen met de uitvoering van de werkzaamheden. Dit kan pas zes weken en één dag na de ter inzage legging van dit besluit.

Gemeentelijke leges

Op grond van de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning leges verschuldigd voor een bedrag van € Deze leges bestaan uit de volgende onderdelen:

Omschrijving	Bedrag
Bouwactiviteit	€
Welstandsleges	€
Beoordeling bodemrapport	€
Buitenplanse afwijking	€
bouwactiviteit (excl. ruimtelijke onderbouwing)	

Ter voldoening van dit bedrag ontvangt u binnenkort separaat een factuur.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op www.tynaarlo.nl en op www.officielebekendmakingen.nl.

Wet natuurbescherming

Elke activiteit kan in meer of mindere mate leiden tot negatieve effecten voor de natuur of diersoorten. In verband met de bescherming van de natuur heeft u mogelijk een ontheffing en/of natuurvergunning nodig. Een natuurvergunning is bijvoorbeeld vereist als door uw project er een toename van stikstof op beschermde Natura 2000 gebieden plaats vindt. Dat zijn toestemmingen waarvoor, op grond van de Wet natuurbescherming, de provincie Drenthe het bevoegd gezag is.

Een ontheffing is bijvoorbeeld vereist als door uw project individuele soorten verstoord worden of leefgebied (zoals nesten) verloren gaat. Wij raden u aan om vroegtijdig te (laten) onderzoeken of voor uw project zo'n toestemming (ontheffing) nodig is. Kijk voor meer informatie hierover op www.provincie.drenthe.nl/loket/vergunningen. Contact opnemen met de provincie Drenthe kan via 0592-365555 of vth@drenthe.nl.

Vragen

Voor nadere informatie over de omgevingsvergunning kunt u op werkdagen tot 12:00u contact opnemen met de behandelend ambtenaar via telefoonnummer 0592 - 266 662.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders en de heffingsambtenaar,

J.J. Ponsen
Vakmanager afdeling Publiekszaken

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Postadres

Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres

Kornoeljeplein 1, Vries

Website

www.tynaarlo.nl

Bankrelaties

IBAN: NL02BNGH028.5079050

IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)

BIC: BNGHNL2G

Telefoonnummer

(0592) 26 66 62

Faxnummer

(085) 20 84 923

E-mail

info@tynaarlo.nl



DEELVERGUNNING

Deelactiviteit(en)	:	Bouwen van een bouwwerk
Omschrijving project	:	het bouwen van een woning en het plaatsen van een symbolische schoorsteen
Perceel	:	Hunzeweg 18 en tussen 20 D en 20 E te De Groeve
Kadastrale aanduiding	:	Gemeente Zuidlaren, sectie K, perceelnrs. 2157 en 2173
Aanvraag nummer	:	WABO-20230861

Wettelijk kader

Artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) schrijft voor dat een aanvraag om omgevingsvergunning, voor zover zij betrekking heeft op de activiteit bouwen moet worden getoetst aan:

- het Bouwbesluit;
- de gemeentelijke bouwverordening;
- redelijke eisen van welstand;
- het geldende bestemmingsplan “Kleinere Kernen”.

Toets

Wij hebben het bouwplan getoetst aan de Wabo, de Woningwet, het Bouwbesluit, de bouwverordening en het geldende bestemmingsplan. Het bouwplan is hiermee in overeenstemming, doch niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Voor dat onderdeel wordt verwezen naar de deelvergunning “handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening”.

De welstandscommissie heeft op 30 november 2023 een positief advies afgegeven.

Er is geen exploitatieplan van toepassing. Ook is het onderdeel tunnelveiligheid niet relevant voor dit project.

Aeriusberekening

Wij zijn uitgegaan van de inhoud van de door u ingediende stukken met betrekking tot de stikstofdepositie tijdens de bouw, sloop of aanlegfase. Mocht tijdens de uitvoering blijken dat de stikstofdepositie anders is dan is opgegeven, bijvoorbeeld door het gebruik van andere (verouderde) machines, dan dient er een nieuwe Aeriusberekening te worden aangeleverd.

VOORWAARDEN

1. De gemeente Tynaarlo wordt ten minste twee werkdagen voordat de feitelijke bouwwerkzaamheden aanvangen hiervan in kennis gesteld. Dit kan door een mail te sturen naar info@tynaarlo.nl onder vermelding van het zaaknummer: WABO-20230861 en de globale locatie: Hunzeweg 18 en tussen 20 D en 20 E te De Groeve
2. De gemeente Tynaarlo wordt ten minste op de dag van beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld van het gereedkomen van de werkzaamheden. Dit kan door een mail te sturen naar

Postadres

Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres

Kornoeljeplein 1, Vries

Website

www.tynaarlo.nl

Bankrelaties

IBAN: NL02BNGH028.5079050

IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)

BIC: BNGHNL2G

Telefoonnummer

(0592) 26 66 62

Faxnummer

(085) 20 84 923

E-mail

info@tynaarlo.nl



info@tynaarlo.nl onder vermelding van het zaaknummer: WABO-20230861 en de globale locatie: Hunzeweg 18 en tussen 20 D en 20 E te De Groeve

3. Er moet gebouwd worden in overeenstemming met de voorschriften van het Bouwbesluit
4. Berekening(en) en tekening(en) van de eventuele beton-, hout- en/of staalconstructies moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden worden ingediend bij team Publiekszaken en Advies. De berekeningen moeten zijn goedgekeurd door genoemd team alvorens met de bouw of verbouw mag worden begonnen
5. Indien tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel verbeterd moet worden of dat er nadere voorzieningen noodzakelijk zijn, dient dat te geschieden in overleg met team Publiekszaken en Advies
6. Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens het peil door team Publiekszaken en Advies is aangegeven
7. De juiste plaats op het perceel wordt nader door team Publiekszaken en Advies gecontroleerd
8. Na de sloop van de bestaande woning dienen de alle gronden onder en rondom de contour van de oude woning gesaneerd te worden tot het gebruik geschikt voor de functie 'wonen'. Van de gesaneerde grond dient een onderzoeksrapport ter goedkeuring aan het bevoegde gezag te worden voorgelegd. Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet eerder worden gestart dan dat hierop goedkeuring is verkregen.
9. Team Publiekszaken en Advies dient ten minste twee werkdagen voor de ontgravingswerkzaamheden in kennis te worden gesteld van de start van de bouw
10. Team Publiekszaken en Advies dient tenminste een dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton (bij voorkeur per mail: info@tynaarlo.nl)
11. Alvorens het leggen van de riolering wordt begonnen, dient contact te worden opgenomen met team Gemeentewerken, telefoon 0592-266 662
12. Het terrein waarop wordt gebouwd moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is. Een bouwveiligheidsplan moet minimaal drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter toetsing worden voorgelegd aan team Publiekszaken en Advies. Inhoud bouwveiligheidsplan:
 1. De situering van het te bouwen gebouw;
 2. De plaats van de bouwketen, de laad-, los- en hijszones en de opslag van materialen;
 3. De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden. De afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd;
 4. Indien u gebruik wilt maken van de openbare weg voor het laden en lossen dient u ten minste drie werkdagen voordat u dit wilt doen, een melding te doen via info@tynaarlo.nl. In deze mail moet u aangeven waar, op welke dag en welke tijden u de weg gaat blokkeren. Ook dient u dit onderling met de overige aannemers die aan het werk zijn in dezelfde straat af te stemmen. Er dient te allen tijde één weg open te blijven voor bijv. hulpdiensten;
 5. Opnemen van trillings- en zettingsgrenzen (zie SBR richtlijn Trillingen deel A);

Postadres

Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres

Kornoeljeplein 1, Vries

Website

www.tynaarlo.nl

Bankrelaties

IBAN: NL02BNGH028.5079050

IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)

Telefoonnummer

(0592) 26 66 62

Faxnummer

(085) 20 84 923

E-mail

info@tynaarlo.nl

BIC: BNGHNL2G



6. Vooraf dient er een opname te worden gemaakt van de bebouwing op de belendende percelen;
 7. Indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel: de hoofdpzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem en de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 8. Aangeven of bronbemaling wordt toegepast en hoe schade aan naburige bouwwerken wordt voorkomen.
-
13. Een door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte kopie van de onderneming welk het werk uitvoert moet minimaal drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter toetsing aan team Publiekszaken en Advies worden voorgelegd
 14. Onderstaande bescheiden dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden in drievoud te worden ingediend bij team Publiekszaken en Advies. De berekeningen moeten zijn goedgekeurd door genoemd team alvorens met de bouw mag worden begonnen:

ONTBREKENDE BESCHIEDEN TEN BEHOEVE VAN UITVOERING

Onderstaande bescheiden dienen nog aangeleverd te worden t.b.v. uitvoering;

1. Sonderingen + funderingsadvies
2. Berekening hoofddraagconstructie incl. stabiliteit woning
3. Berekening schoorsteen incl. bestaande fundatie
4. Werktekeningen + berekeningen systeemvloeren begane grondvloer
5. Werktekeningen + berekeningen systeemvloeren 1^e verdiepingvloer
6. Overige werktekeningen + berekeningen leveranciers (indien van toepassing)

Postadres

Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres

Kornoeljeplein 1, Vries

Website

www.tynaarlo.nl

Bankrelaties

IBAN: NL02BNGH028.5079050

IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)

Telefoonnummer

(0592) 26 66 62

Faxnummer

(085) 20 84 923

E-mail

info@tynaarlo.nl

BIC: BNGHNL2G



DEELVERGUNNING

Deelactiviteit(en)	:	Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening
Omschrijving project	:	het bouwen van een woning en het plaatsen van een symbolische schoorsteen
Perceel	:	Hunzeweg 18 en tussen 20 D en 20 E te De Groeve
Kadastrale aanduiding	:	Gemeente Zuidlaren, sectie K, perceelnrs. 2157 en 2173
Aanvraag nummer	:	WABO-20230861

Wettelijk kader

Voor het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, exploitatieplan of beheersverordening is op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een vergunning vereist. Volgens de toelichting op de wet wordt onder de term "gebruiken" ook bouwen begrepen.

Deze vergunning kan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a 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.

Strijd met het bestemmingsplan

Voor dit perceel geldt geen exploitatieplan. Wel valt het perceel onder de werking van het bestemmingsplan "Kleinere Kernen". Het bouwen van een woning en het plaatsen van een symbolische schoorsteen voldoet niet aan de voorschriften van dit plan. De strijdigheden betreffen:

1. Het plan is strijdig met de doeleindenomschrijving in artikel 6.1; het plan omvat de bouw van een gewone woning, geen bedrijfswoning. Daarnaast betreft het plan de bouw van een symbolische schoorsteen die ook niet ten dienste staat van de bestemming 'bedrijf';
2. Het plan is strijdig met artikel 6.2, lid b, onder 2; de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 12,0 meter bedragen; de hoogte van de symbolische schoorsteen bedraagt 16,7 meter.

Motivering

Naar aanleiding van een aanvraag voor een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan vindt een belangenafweging plaats. Daarbij wordt gekeken naar het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen en de verkeersveiligheid. Daarnaast kunnen bijzondere omstandigheden van het geval van invloed zijn op de besluitvorming. Onderdeel bij deze afweging is de ruimtelijke onderbouwing.

Het plan betreft het verplaatsen van de voormalige dienstwoning (Hunzeweg 18) en de omzetting naar een reguliere woning. De koppeling met de voormalige melkfabriek (Hunzeweg 20), entree en architectuur, maakt dat de woning (op een bijzondere manier) aansluit bij de bestaande structuur.

Op de Hunzeweg 20 was een garagebedrijf gevestigd. De bedrijfsfunctie van de Hunzeweg 20 is komen te vervallen, het pand wordt getransformeerd naar appartementen. Bij de omgevingsvergunning (WABO-20221216) is onderbouwd middels een ruimtelijke onderbouwing waarom de transformatie van het voormalige bedrijfspand naar appartementen niet bezwaarlijk is. Door de transformatie komt ook de functie van de dienstwoning te vervallen. Het omzetten naar een reguliere woning is dan ook goed voorstelbaar. Op naastgelegen percelen en in de directe omgeving zijn geen bedrijven gevestigd. Het aspect milieuhinder vormt dan ook geen belemmering voor het omzetten van de voormalige dienstwoning naar een reguliere woning.

Postadres

Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres

Kornoeljeplein 1, Vries

Website

www.tynaarlo.nl

Bankrelaties

IBAN: NL02BNGH028.5079050

IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)

Telefoonnummer

(0592) 26 66 62

Faxnummer

(085) 20 84 923

E-mail

info@tynaarlo.nl

BIC: BNGHNL2G



Er worden 25 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, deze parkeerplaatsen zijn voor de vrijstaande woning (het voorliggende plan) als voor de appartementen van de melkfabriek (WABO-20221216). Dit is voldoende om de parkeerbehoefte te realiseren.

Het plan zou kunnen worden gezien als tweedelijns bebouwing, echter gaat het hier om een bestaande situatie. Het plan leidt niet tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van naastgelegen woning (Hunzeweg 16 en Hunzeweg 20), te meer omdat het een bestaande situatie betreft. In de huidige situatie staat de dienstwoning bijna op de zuidwestelijke perceelgrens. In de nieuwe situatie bedraagt dit 2,0 meter tot deze grens. Beargumenteerd kan worden dat het woon- en leefklimaat van de naastgelegen woning (Hunzeweg 16) hierdoor verbeterd.

Daarnaast omvat het plan een stalen constructie die gebouwd wordt op de bestaande sokkel van de oorspronkelijke schoorsteen. De oorspronkelijke schoorsteen is afgebroken eind jaren '60. Met het voornemen voor het plaatsen van deze stalen constructie wordt het kenmerkende beeld van de melkfabriek hersteld, zoals ook beschreven in het onderzoek van Stichting BOEI.

Voor het plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven waarom het verplaatsen van de woning en symbolische schoorsteen niet bezwaarlijk is.

De aangevraagde werkzaamheden hebben voorts geen invloed op de externe veiligheid. Ook vinden zij niet plaats in of in de directe nabijheid van een gebied dat bijzondere bescherming geniet tegen juist dit soort activiteiten.

Tijdens de beoordeling van uw aanvraag zijn ook anderszins geen feiten of omstandigheden naar voren gekomen die aan de realisatie van uw project in de weg staan.

Postadres

Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres

Kornoeljeplein 1, Vries

Website

www.tynaarlo.nl

Bankrelaties

IBAN: NL02BNGH028.5079050

IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)

BIC: BNGHNL2G

Telefoonnummer

(0592) 26 66 62

Faxnummer

(085) 20 84 923

E-mail

info@tynaarlo.nl

Uw brief van
14 september 2023

Uw kenmerk

Ons kenmerk
WABO-20230861

Bijlage(n)

Behandeld door

Doorkiesnummer
0592-266662

Vries
29 mei 2024



Onderwerp: **ontwerp**-beschikking omgevingsvergunning

Geachte heer ,

Op 14 september 2023 hebben wij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning en het plaatsen van een symbolische schoorsteen op het perceel Hunzeweg 18 en tussen 20 D en 20 E te De Groeve ontvangen. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO-20230861. Wij zijn voornemens om de vergunning te verlenen. In deze brief informeren wij u over de ter inzage legging van de ontwerpbeschikking.

Procedure

Voor uw project is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dat houdt in dat wij een ontwerpbesluit opstellen en dit 6 weken ter inzage leggen. Een ieder kan in deze periode op ons voornemen reageren. Iedereen, u dus ook, kan in deze periode een zienswijze indienen.

Het ontwerpbesluit zoals dat ter inzage wordt gelegd, voegen wij toe als bijlage. **U heeft hiermee dus nog geen vergunning!** Pas na afloop van de inzagetermijn ontvangt u van ons bericht of uw project is vergund of niet.

Voor de juiste inzagetermijn verwijzen wij u graag naar www.tynaarlo.nl en naar www.officielebekendmakingen.nl.

Vragen

Voor nadere informatie over de behandeling van uw omgevingsvergunning kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar via info@tynaarlo.nl. Vermeld hierbij wel het registratienummer WABO-20230861.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders en de heffingsambtenaar,

J.J. Ponsen
Vakmanager afdeling Publiekszaken
Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Postadres

Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres

Kornoeljeplein 1, Vries

Website

www.tynaarlo.nl

Bankrelaties

IBAN: NL02BNGH028.5079050

IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)

BIC: BNGHNL2G

Telefoonnummer

(0592) 26 66 62

Faxnummer

(085) 20 84 923

E-mail

info@tynaarlo.nl