

Omgevingsvergunning

Op 28 oktober 2021 ontvingen burgemeester en wethouders van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project "realisatie van 12 appartementen". De aanvraag gaat over Heerestraat 228, Roden en is bij de gemeente Noordenveld geregistreerd onder zaaknummer 2021/0449, bekend in het omgevingsloket online (OLO) onder nummer 6158809.

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 activiteiten:

- Bouwen
- Afwijking bestemmingsplan

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toestemming voor de realisatie van 12 appartementen

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 24 december 2021 aanvullende gegevens opgevraagd met het verzoek deze binnen vier weken in te dienen. Op 21 januari 2022 hebben wij de aanvullende stukken ontvangen. Op 18 februari 2022 is op verzoek van de initiatiefnemers de lopende termijn stilgelegd tot en met 11 maart 2022. De wettelijke beslistermijn is op grond van het bepaalde in artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in die periode onderbroken;

Verklaring van geen bedenkingen

Op 3 mei 2022 hebben wij van de Raad van de gemeente Noordenveld geen (ontwerp) verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van gemeente, 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. Dit zijn de volgende:

- Publiceerbareaanvraag, ingediend op: 28-10-2021;
- 1635_Ruimtelijke_onderbouwing_2204, ingediend op: 07-04-2022;
- 1635_Onderbouwing_parkeren, ingediend op: 07-04-2022;

- 1635_Geluidwering_gevel, ingediend op: 21-01-2022;
- 1635_DO-tekeningen_220121, ingediend op: 21-01-2022;
- 1635_Constructiebrief, ingediend op: 21-01-2022;
- 1635_Brandoverslagberekeningen, ingediend op: 21-01-2022;
- 1635_Bouwveiligheidsplan, ingediend op: 21-01-2022;
- 1635_Digitale_watertoets_211028, ingediend op: 28-10-2021;
- 1635_RC_210915, ingediend op: 28-10-2021;
- 1635_Ontwerp, ingediend op: 28-10-2021;
- 1635_KV_210915, ingediend op: 28-10-2021;
- 1635_Geluid_210907, ingediend op: 28-10-2021;
- 1635_Gebruiksfasen_AERIUS_210817, ingediend op: 28-10-2021;
- 1635_Funderingsadvies_211026, ingediend op: 28-10-2021;
- 1635_Fotoblad_210915, ingediend op: 28-10-2021;
- 1635_Ecologie_211013, ingediend op: 28-10-2021;
- 1635_DVS_210920, ingediend op: 28-10-2021;
- 1635_DO-tekeningen_211011, ingediend op: 28-10-2021;
- 1635_Constructieoverzicht, ingediend op: 28-10-2021;
- 1635_BT-tekeningen_211011, ingediend op: 28-10-2021;
- 1635_Bodemonderzoek, ingediend op: 28-10-2021;
- 1635_BENG_210923, ingediend op: 28-10-2021;

Roden, 8 juni 2022

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Jan Houwen
teamleider
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 niet voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de hierin gestelde voorschriften. Door het stellen van de hieronder aangegeven voorschriften gaan we ervan uit dat er alsnog zal worden voldaan aan het bouwbesluit;
- Uw aanvraag is getoetst aan de Bouwverordening U hebt niet voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de hierin gestelde voorschriften. Door het stellen van de hieronder aangegeven voorschriften gaan we ervan uit dat er alsnog zal worden voldaan aan het bouwbesluit;
- Uw plan is daarbij getoetst aan het bepaalde in de 'Gids omgevingskwaliteit' van de gemeente Noordenveld. De commissie is van mening dat het uiterlijk en/of de plaatsing van het bouwwerk voldoen aan redelijke eisen van welstand. Wel dienen de toegepaste bouwmaterialen te worden bemonsterd. Wij nemen dit advies over;
- Uw aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Centrumgebied Roden'. Uw perceel heeft de hoofdbestemmingen 'Dienstverlening' en 'Verkeer', de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2' en de aanduiding 'Bouwvlak'. Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet aan alle voorwaarden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Dit wordt verder afgehandeld in het onderdeel 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit' in deze vergunning;
- Tevens is uw aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan 'Parkeren in Noordenveld'. Uw perceel heeft de hoofdbestemming 'Parkeerregelgeving'. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet aan alle voorwaarden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.
- Voor het bouwen van de nieuwbouw dient het bestaande gebouw afgebroken te worden. Hiervoor dient een (ontvankelijke) sloopmelding gedaan te worden. Deze melding is op 17 maart 2022 gedaan onder nummer MLD/2022/1183 en was akkoord.
-

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;

Welstand

- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dient een monster van de toe te passen bouwmaterialen ter goedkeuring aan het team Bouwen en Wonen van de gemeente Noordenveld te worden aangeboden.

Sterkte bouwconstructie

- Voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet u over goedgekeurde tekeningen en berekeningen van de constructies beschikken;
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de tekeningen en berekeningen van de constructies aan het team Bouwen en Wonen van de gemeente Noordenveld ter goedkeuring worden aangeboden;
- Bij het storten op folie moet de dekking (onder), Cmin, dur, bij milieuklasse XC3 75mm en bij milieuklasse XC4 moet de dekking 80mm bedragen (dit betreft de onderdekking);
- Het storten op noppenfolie kan gelijk gesteld worden aan een werkvloer, mits dit is aangebracht op een goed verdicht zandpakket.
Dekking (onder) bij het storten op noppenfolie: voor milieuklasse XC3: dekking 35mm, voor milieuklasse XC4; dekking 40mm.

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;
 - 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.
- Ten minste 3 weken voor de start van de bouw dient er ter goedkeuring een bouwplaats inrichtingstekening te worden ingediend. Omdat er waarschijnlijk redelijk wat openbare weg en voetpad gebruikt moet worden is het verstandig vooraf in overleg te gaan met de heer H. Mulder van Openbare Werken van de gemeente Noordenveld om dit door te spreken. Houdt hierbij ook rekening met een opstelplaats van een kraan, bouwhekken, de routing van de aan- en afvoer route van het bouwverkeer;
- Het gemeentelijke bouwprotocol is van toepassing ter bescherming van de belendende percelen;
- Er dienen beschermende maatregelen getroffen te worden voor de, voor het perceel, aanwezige boom(en). Er dienen maatregelen genomen te worden zoals aangegeven in de bij deze vergunning aangegeven bijlage.

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 050 – 502 72 22 en bij de provinciaal archeoloog, Alexandra Mars (tel. 0592-365206).

Peil en uitzetten

- Het bouwwerk moet worden uitgezet overeenkomstig de verleende situatietekening;
- Het peil en de rooilijnen dienen door het team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving te worden gecontroleerd. U dient daarvoor een afspraak te maken.

Bodem

- Tijdens de sloop/nieuwbouw/verbouwing op locatie dient het zorgplichtbeginsel in acht te worden genomen. Het zorgplichtbeginsel verplicht degene, die handelingen verricht waardoor de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd om bodemverontreiniging te voorkomen en de direct gevolgen te beperken en zo veel mogelijk ongedaan te maken;

Burenrecht

- Hoewel het voor gemeente Noordenveld geen weigeringgrond is voor een omgevingsvergunning, maken we u er wel op attent (net zoals we in onze brief ontvankelijkheid hebben aangegeven) dat er zonder toestemming en overeenstemming met de burenniet over de erfgrans gebouwd mag worden en ook niet op het terrein van de burenniet afgewaterd worden. Dit voor de hemelwaterafvoer en envelopopeningen. Regel dit voortijdig;
- Het is zonder toestemming en overeenstemming met de burenniet toegestaan om binnen 2 meter van de erfgrans doorzichtige ramen te hebben. Dit voor de ramen die in de zijdelingse gevels zitten. Als de burenniet problemen hebben leg dat tijdig vast;

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:

- Uw aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan “Centrumgebied Roden”. Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 6.1 in die zin dat: wonen niet is toegestaan op deze locatie indien het niet ten behoeve van het dienstverlenende bedrijf is en alleen bestaande woningen zijn toegestaan.
- In artikel 2.10, lid 2, van de Wabo is bepaald dat elke aanvraag om omgevingsvergunning die strijdig is met de regels van een bestemmingsplan tevens wordt aangemerkt als een aanvraag om vergunning voor de activiteit “Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan”. Daarbij is gekeken of vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo mogelijk is. We hebben de aanvraag als zodanig in behandeling genomen;
- Om het financiële risico met een planologische afwijking voor de gemeente te beperken moet er met de aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst overeengekomen zoals

in de notitie 'Planschade en risicomanagement' is vastgelegd. Deze overeenkomst is afgesloten en op 12 januari 2022 door de aanvrager ondertekend;

- Voor wat betreft de archeologische waarden is er een vrijstelling voor een archeologisch bodemonderzoek. De archeologische beleidsadvieskaart geeft aan dat het een terrein betreft van 'onbekende verwachting (bebouwing)' maar omdat de bodemingreep minder dan 1000 m2 groot is, geldt er een onderzoeksvrijstelling. Wel worden er voorwaarden verbonden aan deze omgevingsvergunning om de archeologische waarden veilig te stellen. Dit indien er archeologische sporen gevonden worden tijdens de bouw;
- 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.
- 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. De Provincie Drenthe heeft niet tijdig gereageerd en er kan daarom geconcludeerd worden dat de omgevingsvergunning in overeenstemming is met het provinciaal belang.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- 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 050 – 502 72 22 en bij de provinciaal archeoloog, Alexandra Mars (tel. 0592-365206).