



■■■■■■■■■■  
Hoekbree 38  
9403 GS Assen

Contactpersoon Team BWO  
Telefoon 14 0592  
Bezoekadres Noordersingel 33  
Assen  
Uw brief van  
Uw kenmerk OLO 7454083  
Ons kenmerk O2022-1192  
Bijlagen  
Datum 20 juli 2023  
Verzenddatum 20 juli 2023

Onderwerp omgevingsvergunning nr. O2022-1192  
(bij verdere correspondentie dit nummer vermelden).

Geachte ■■■■■■,

Op 22 december 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Assen, sectie V nr. 3205 te Assen. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer O2022-1192.

### Ontbrekende activiteit

Bij de beoordeling van de aanvraag is bepaald dat de activiteit Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening onderdeel uitmaakt van het project en dat zij onlosmakelijk is verbonden met de aangevraagde activiteit. Deze activiteit maakt daarom automatisch onderdeel uit van deze aanvraag voor een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### Vorbereidingsprocedure

De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan en heeft daardoor mede betrekking op de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Vergunning kan slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Daarom is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van de beschikking.

### Zienswijzen

De ontwerpvergunning heeft met ingang van 31 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Wij hebben in deze periode geen zienswijzen ontvangen.

### Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning. Met dit besluit geven wij u toestemming voor de activiteiten “Bouw” en “Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”.

### Voorschriften

Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden, namelijk:

- Het is niet toegestaan om te starten met de werkzaamheden voordat is gebleken dat de bodem NIET zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers;
- De extra wapening op de funderingstekening dient onderin de funderingsbalk te worden geplaatst, zoals aangegeven op de schetsen in de constructieve berekeningen;
- De dakkapel van de woning dient te worden voorzien van een noodoverstort.

### **Ontbrekende gegevens**

Wij hebben nog een aantal gegevens en documenten van u nodig voor u met het werk kunt beginnen. Het gaat om:

- Een rapport bodemverontreiniging, volgens NEN 5740 (zie alinea Bodemonderzoek);
- Een statische berekening en tekening (incl. wapening) van de kelder;
- Een statische berekening en tekening (incl. wapening) van de begane grond vloer;
- Een statische berekening en tekening (incl. wapening) van de verdiepingsvloer.

U dient deze gegevens en documenten minimaal 3 weken voor u met het werk begint ter beoordeling bij ons aan te leveren.

### **Bodemonderzoek**

In artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht is bepaald dat bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een bodemonderzoek moet worden gevoegd. Conform artikel 2.1.5 van de Bouwverordening betreft dit een recent (niet ouder dan 5 jaar) milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740. Het onderzoek dient te worden verricht ter plaatse van de verblijfsruimten.

Voorafgaand aan de nieuwbouw wordt de huidige bebouwing gesloopt. Het slopen van een gebouw heeft invloed op de bodemkwaliteit ter plaatse. Het bovengenoemde onderzoek moet daarom worden uitgevoerd na de sloop, maar voor de start van de bouwwerkzaamheden.

### **Activiteitenbesluit milieubeheer**

Aan de hand van de aangeleverde informatie gaan wij uit dat het om het hobbymatig houden van paarden gaat en dat het dus niet om een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer gaat. Indien de mestopslag groter is dan 10 m<sup>3</sup>, moet echter wel een melding Activiteitenbesluit milieubeheer worden ingediend.

### **Verplichtingen**

U mag pas met het bouwen beginnen nadat de juiste plaats is aangewezen door de gemeente. Hiervoor kunt u en afspraak maken door een email te sturen naar [wabotoezichthouders@assen.nl](mailto:wabotoezichthouders@assen.nl) of telefonisch contact op te nemen met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen via telefoonnummer 14-0592.

In de bijlage staat een samenvatting van de overige belangrijkste verplichtingen die u voor en tijdens de bouw heeft. De volledige tekst staat in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit, die u digitaal kunt vinden via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl)

### **Motivering**

Uw aanvraag is getoetst:

- voor de activiteit Bouw aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- voor de activiteit Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De locatie valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening artikel 30 WRO' en heeft de bestemming 'beekdalen 2'. Tevens geldt op deze locatie de nadere aanduiding 'wonen'.

De aanvraag is strijdig met de volgende regels van het bestemmingsplan:

- artikel 5, lid 3, sub b, omdat de gezamenlijke oppervlakte van de woning en de aan- en bijgebouwen niet is beperkt tot maximaal 200 m<sup>2</sup>, deze wordt namelijk 332 m<sup>2</sup>;
- artikel 5, lid 3, sub b, omdat de hoogte van de woning meer dan 8 meter bedraagt, deze wordt namelijk 8,104 meter;
- artikel 5, lid 3, sub b, omdat de hoogte van het bijgebouw meer dan 6 meter bedraagt, deze wordt namelijk 6,067 meter.

**Afweging:**

In de eindbrief van het vooroverleg, bekend onder nummer O2022-0683, waren de volgende aandachtspunten meegegeven als voorwaarde voor medewerking aan het plan. De punten hadden voornamelijk betrekking op de terrein inrichting.

- Onderdeel van de randvoorwaarden is om een substantiële bosaanplant te realiseren en daar de paardenbak in op te nemen. Graag zien we dat de bosaanplant een meer forse en robuuste maatvoering krijgt.
- Daarnaast verzoeken wij u om geen verharding onder de Linde op te nemen, zoals omschreven eerder in de randvoorwaarden. Hierdoor heeft de boom betere groeiomstandigheden en daardoor meer toekomstwaarde.
- Graag een haag opnemen bij de mestbak.

In de ruimtelijke onderbouwing, welke onderdeel uitmaakt van de aanvraag, wordt de ruimtelijke inpassing uitgebreid toegelicht. Daarin wordt voldoende gehoor gegeven aan de voorwaarden. Vanwege de goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe gebouwen vormen de bovengenoemde strijdigheden geen belemmering voor dit plan. Daarom zijn wij bereid om medewerking te verlenen. Medewerking is mogelijk via een buitenplanse afwijking en overeenkomstig de procedure zoals genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo.

De locatie valt verder binnen de facetbestemmingsplannen “woningplitsing en woningomzetting” en “parkeren”. Deze bestemmingsplannen hebben geen invloed op de aanvraag omgevingsvergunning.

Verder voldoet de aanvraag aan redelijke eisen van welstand, aan de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening Assen. Daarom verlenen wij u de omgevingsvergunning.

**Leges**

De leges voor de omgevingsvergunning bedragen:

Afwijkingsbesluit basisbedrag	€ 702,08
Klant maakt ruimtelijke onderbouwing – afwijkingsbesluit	€ 1.624,79
Variabele leges – wonen	<u>€ 18.900,00</u>
Totaal	€ 21.226,87

De factuur wordt u separaat toegezonden.

**Beroep**

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u in beroep gaan. U moet daarvoor in tweevoud een beroepsschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. U moet dat doen binnen zes weken na de publicatie van dit besluit in Berichten van de Brink. U moet dit beroepsschrift ondertekenen, van een datum voorzien en van uw naam en adres. Het is belangrijk dat u vermeldt waarom u het niet eens bent met het besluit. U kunt ook digitaal een beroepsschrift indienen bij het digitale loket van de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>

Ook andere belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen dit besluit.

**Publicatie en inwerkingtreding**

Wij publiceren de vergunning in Berichten van de Brink in de Asser Courant.  
De vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

**Meer informatie**

Heeft u vragen neem dan gerust contact op met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen,  
telefoonnummer 14 0592 of per e-mail: [info@assen.nl](mailto:info@assen.nl)  
Vergeet niet het registratienummer te vermelden. Dit nummer staat in het onderwerp van deze brief.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders,



medewerker publieke dienstverlening

NB. Deze brief is ook naar de gemachtigde gezonden.  
The Citadel Company, Hammerweg 59d, 7731 AJ Ommen.

### **Plichten voordat u met de bouw begint**

U moet tenminste 2 dagen van tevoren melden dat de werkzaamheden beginnen. Dit geldt ook voor ontgraven, heien en grondverbeteringswerkzaamheden. Het melden van de start bouw kunt u doen door een email te sturen naar [wabotoezichthouders@assen.nl](mailto:wabotoezichthouders@assen.nl) of telefonisch contact op te nemen met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen via tel. 14-0592.

### **Plichten tijdens de bouw**

1. U moet het bouwafval op de bouwplaats scheiden in de volgende categorieën:
  - a: gevaarlijke afvalstoffen;
  - b: steenwol, als dit meer is dan 1 m<sup>3</sup> per bouwproject;
  - c: glaswol, als dit meer is dan 1 m<sup>3</sup> per bouwproject;
  - d: overig afval;Dit afval moet u afvoeren naar een daartoe bestemde verwerkingsinrichting;
2. De grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden op de bouwlocatie mag niet worden afgevoerd. Eventuele vrijkomende grond moet op het terrein zelf worden toegepast. Als u toch overtollig grond moet afvoeren, dan moet dit naar een daartoe bestemde inrichting, met een depotonderzoek of ander bodemonderzoek dat niet ouder dan 2 jaar is.
3. Alle wapeningen van de gewapend betonconstructie moet door het bouwtoezicht zijn goedgekeurd voordat met het betonstorten van het betreffende onderdeel wordt begonnen. U moet ten minste 1 werkdag voor het storten van het beton uw toezichthouder melden dat de wapening voor controle gereed ligt.
4. Het bouwen en alles wat daarmee in verband staat, moet op veilige wijze uitgevoerd worden. In ieder geval moeten de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
5. Tijdens de bouw moeten op het bouwterrein op verzoek van uw toezichthouder de omgevingsvergunning en de bijbehorende bescheiden beschikbaar zijn.
6. Het terrein waarop gebouwd wordt, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden als gevaar of overlast te verwachten is.
7. U moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden het einde van de werkzaamheden bij uw toezichthouder melden. Vervolgens zal de toezichthouder uw bouwwerk inspecteren.

### **Plichten bij ingebruikneming van het bouwwerk**

Als uw bouwwerk af is, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen als:

- het bouwwerk niet gereed is gemeld;
- er niet gebouwd is volgens de omgevingsvergunning.

Het gereed melden van het bouwwerk kunt u doen door een email te sturen naar [wabotoezichthouders@assen.nl](mailto:wabotoezichthouders@assen.nl) of telefonisch contact op te nemen met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen via tel. 14-0592.

**Bescherming van bomen:**

- De 'kwetsbare boomzone' moet tijdens sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden worden beschermd door middel van bouwhekken, zie bomenposter op [www.norminstituutbomen.nl](http://www.norminstituutbomen.nl)
- De 'kwetsbare boomzone' van een boom is de boomkroonprojectie + 1,5 meter.
- Binnen de 'kwetsbare boomzone' zijn de uitvoering van werkzaamheden en opslag van materialen en materieel niet toegestaan.
- Voordat de werkzaamheden beginnen moet de boombescherming goedgekeurd zijn door de afdeling Groenbeheer.