

G E M E E N T E



N O O R D E N V E L D

BEZOEKADRES



Raadhuisstraat 1

9301 AA Roden

POSTADRES



Postbus 109

9300 AC Roden

WEBSITE/E-MAIL

www.gemeentennoordenveld.nlpostbus@gemeentennoordenveld.nl

TELEFOON



T 14 050

BA32

t.a.v. de heer R. Lemstra

Abe Lenstra Boulevard 52 9a

8448 JB HEERENVEEN

UW BRIEF VAN

ONDERWERP

omgevingsvergunning uitgebreid

UW KENMERK

ONS KENMERK

wb16/0017

olo 2151601

RODEN

9 augustus 2016

Geachte heer Lemstra,

Op 19 januari 2016 ontvingen burgemeester en wethouders van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project "Villa Roderwolde". De aanvraag gaat over Hoofdstraat 1B te Roderwolde. De aanvraag is bij de gemeente Noordenveld geregistreerd onder nummer wb16/0017, bekend in het omgevingsloket online (OLO) onder nummer 2151601.

Ik stuur u deze brief om u te informeren dat burgemeester en wethouders hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning stuur ik u hierbij.

Voorschriften omgevingsvergunning

Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Welke dat zijn leest u in de bijgevoegde vergunning. U moet deze voorschriften naleven.

Beroep aantekenen

Tegen het besluit kunnen u en andere belanghebbenden binnen zes weken na bekendmaking beroep aantekenen. U moet het beroepsschrift in tweevoud indienen bij de rechtbank Noord Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700AD Groningen. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepsschrift stelt de werking van het besluit niet uit. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de rechtbank Noord-Nederland. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Meer informatie leest u in de brochure Rechtsmiddelen.

Betaling leges

Zoals in de legesverordening staat, moet u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges betalen. De leges bedragen € 3.940,00. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u apart een nota. Op deze nota staat ook vermeld hoe u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

U16.08858

Bijlagen:



BAG

In het kader van het verlenen van een vergunning wordt de nieuwe situatie meteen getoetst aan de wet BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen). Bij deze toetsing wordt gebruik gemaakt van het objectenhandboek van het ministerie. In het kader van deze wet heeft de gemeente de verplichting eventueel huisnummerbesluiten te nemen en gebruiksoppervlaktes van verblijfsobjecten aan te passen. Voor zover dat bij u ook van toepassing is vindt u als bijlage bij deze brief:

- het huisnummerbesluit voor een nieuw adres of voor de gewijzigde situatie;
- de berekening van het verblijfsoppervlak voor de nieuwe of gewijzigde situatie.

Publicatie

Het besluit ligt met ingang van donderdag 18 augustus 2016 ter inzage. De publicatie van dit besluit is raadpleegbaar op de internetsite www.officielebekendmakingen.nl. Op onze website www.gemeentenordenveld.nl/bekendmakingen staat een uitleg hoe u de bekendmaking van dit besluit het makkelijkst kunt vinden. Daarnaast vindt u de publicatie op de wekelijkse gemeentepagina in het Roder Journaal en De Krant.

Meer informatie

Heeft u nog vragen over deze brief, dan kunt u contact opnemen met de heer E. Mosterman via telefoonnummer 14 050.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

ba

mevrouw M.W.A. Jager-Schoemaker,
teamleider Dienstverlening
vakgroep Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw

Bijlagen

Omgevingsvergunning
Legesberekening
Huisnummerbesluit
Oppervlakteberekening



Bijlage legesberekening:

Activiteit	Leges
Bouwen (art 2.3.1.1; 2,25% van de aangepaste bouwkosten € 220.000,00* met een minimum van € 131,50 en een maximum van € 56.000,00	€ 4.950,00

Eraf leges vooroverleg (artikel 2.4.1)	€ - 1.010,00
--	--------------

Totaal	€ 3.940,00
---------------	-------------------

* De bouwkosten zijn verhoogd van € 100.000,00 naar € 220.000,00. Dit is gedaan op basis van een vergelijkbare woning in het boek Reed Business 2016 pagina 117.



Omgevingsvergunning

Op 19 januari 2016 ontvingen burgemeester en wethouders van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project "Villa Roderwolde". De aanvraag gaat over Hoofdstraat 1B te Roderwolde. De aanvraag is bij de gemeente Noordenveld geregistreerd onder nummer wb16/0017, bekend in het omgevingsloket online (OLO) onder nummer 2151601.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen op basis van artikel 2.1, lid 1, sub a en sub c, artikel 2.2, lid 1, sub e, artikel 2.10 en artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3°, 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;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- uitrit.

Onderdeel van het besluit vormen:

- toestemming voor de bouw van een woning.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 (De uitgebreide voorbereidingsprocedure) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Burgemeester en Wethouders hebben de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet daaraan.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 25 mei 2016 is gebleken dat onze Raad uw aanvraag laat vallen onder de categorieën van gevallen waarvoor geen Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) is vereist. Gelet hierop is de Vvgb van rechtswege gegeven zonder dat daarbij is bepaald dat voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

Inspraak

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 9 juni 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingebracht.

Met de provincie Drenthe en het waterschap Noorderzijlvest heeft wettelijk vooroverleg plaatsgevonden.

Overige bijgevoegde documenten

De omgevingsvergunning kan uit diverse onderdelen bestaan. De hieronder genoemde bijlagen maken deel uit van deze beslissing:

- boekwerk ontwerp tekeningen d.d. 23 maart 2016;
- bouwbesluit berekeningen d.d. 7 april 2016;
- brief constructie akkoord d.d. 19 mei 2016;
- constructieberekening d.d. 17 mei 2016;
- constructieberekening aanvulling d.d. 17 mei 2016;
- opbouw wand, vloer en dak d.d. 23 maart 2016;
- publiceerbaar aanvraagformulier olo 2151601 d.d. 19 januari 2016;
- sondeonderzoek d.d. 21 maart 2016;
- tekening begane grond verdieping blad VP00 d.d. 12 april 2016;
- tekening blad VP00 begane grond verdieping met opmerkingen constructie d.d. 13 januari 2016;
- tekening doorsnede blad VD00 d.d. 12 april 2016;
- tekening riolering blad VT00 d.d. 12 april 2016;
- bodemonderzoek d.d. 30 december 2015;
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 8 augustus 2016;
- situatietekening kappen d.d. 22 februari 2016;
- kostenbepaling aanleg van een uitrit d.d. 11 februari 2016.

Roden, d.d. 9 augustus 2016

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

b.a

mevrouw M.W.A. Jager-Schoemaker,
teamleider Dienstverlening
vakgroep Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw



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. Wij gaan ervan uit dat door het stellen van nadere voorwaarden alsnog zal worden voldaan aan de voorschriften;
- uw aanvraag is getoetst aan de Bouwverordening. U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de hierin gestelde bouwvoorschriften;
- uw aanvraag is getoetst aan het geldende bestemmingsplan Kleine Kernen Noordenveld. Uw perceel heeft de bestemming Wonen. Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van het bestemmingsplan. De motivering wordt afgehandeld in de planologische procedure;
- 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:

- u moet bouwen volgens de van toepassing zijnde bepalingen van de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Noordenveld;
- de vakgroep 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:
 - de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen;
 - 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:
 - via de website: www.gemeentenoordenveld.nl/kennisgeving;
 - via de bijgeleverde briefkaarten;
 - via het e-mailadres: bouwtoezicht@gemeentenoordenveld.nl;
- voor de beide kopgevels dient bij de kozijnen een vloerafscheiding aanwezig te zijn ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam met een vanaf de vloer gemeten hoogte van ten minste 0,6 m (bestaand niveau woonfunctie particulier eigendom);

- 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;
- het bouwwerk moet worden uitgezet overeenkomstig de gewaarmerkte situatietekening;
- het peil en de rooilijnen dienen door de vakgroep Bouw- en Woning Toezicht te worden gecontroleerd. U dient daarvoor een afspraak te maken.



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 Kleine Kernen Noorderdijk. Het perceel heeft daarin de bestemming “Wonen” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2”. In de woonbestemming is geen bouwvlak aangegeven, waardoor er geen woning gebouwd mag worden. De bouw van de woning kan mogelijk worden gemaakt op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan het landelijke, provinciale en gemeentelijk beleid;
- de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen ten aanzien van ecologie;
- de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen ten aanzien van archeologie;
- de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen ten aanzien van cultuurhistorie;
- de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen ten aanzien van water. Als blijkt dat het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 750 m2 dan is het vereist om de mogelijkheden voor het afkoppelen van regenwater te onderzoeken;
- de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen ten aanzien van milieuzonering;
- de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen ten aanzien van geluid;
- de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen ten aanzien van bodem;
- de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen ten aanzien van luchtkwaliteit;
- de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen ten aanzien van verkeer en parkeren;
- de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing is voorgelegd aan de verschillende overleginstanties. De provincie Drenthe en het waterschap Noorderzijlvest hebben aangegeven geen beletselen te zien;
- de maatschappelijke haalbaarheid van het plan is gegarandeerd. De ontwerpvergunning wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is het mogelijk op het plan te reageren;
- de economische haalbaarheid van het plan is gegarandeerd. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de gronduitgifte.

Conclusie

De vergunning voor het onderdeel "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" kan worden verleend met inachtneming van onderstaande voorschriften.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- mochten er tijdens het graafwerk archeologische resten worden aangetroffen (vuursteen, botten, hout, scherven etc.) dan moet het werk onmiddellijk worden gestaakt en dienen de contactpersoon archeologie van de gemeente Noordenveld (telefoonnummer 050-5027222) en de provinciaal archeoloog, Wijnand van der Sanden (0592-305 932 of 06-226 626 01), te worden gewaarschuwd;
- bij het eventueel berijden van wegen met (zand-)transporten dient het wegdek aan het einde van iedere werkdag te worden ontdaan van neergevallen materialen;
- eventuele door of vanwege de werkzaamheden aan wegdek, berm of andere werken ontstane schade dient na afloop hiervan - dan wel eerder op aangeven van of namens het hoofd van de afdeling Openbare Werken & Accommodaties - te worden hersteld.



Een uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

Uitrit

→ Burgemeester en wethouders gaan akkoord met het aanleggen van een uitrit van maximaal vier meter breed. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Welke dat zijn leest u in de vergunning. U moet deze voorschriften naleven.

Aanleg over gemeentegrond

De uitrit moet (gedeeltelijk) worden aangelegd over gemeentegrond. In het Uitrittenbeleid is vastgelegd dat werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd op gemeentegrond alleen door de gemeente zelf mogen worden verricht. De kosten hiervan worden bij de aanvrager in rekening gebracht. Deze kosten bedragen de aanlegkosten (met een diepte van 5 meter á € 107,98=) € 539,90 plus (4x1 meter á € 52,37=) €209,48 breedtetoeslag. Verder wordt er € 600,00 in rekening gebracht voor het kappen en het opnieuw planten van een boom. De totale kosten voor het verbreden van de uitrit bedragen dus € 1349,38.

Akkoord verklaring kosten

Voordat de uitrit wordt aangelegd moet u hebben ingestemd met de kosten van de aanleg. Daarom is de offerte in tweevoud bijgevoegd. Eén exemplaar mag u zelf houden. Ik verzoek u het andere exemplaar voor akkoord te tekenen en zo spoedig mogelijk naar de gemeente terug te sturen. Hiervoor kunt u gebruik maken van de antwoordvelop. Nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd ontvangt u een nota voor het totaalbedrag van € 1349,38.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- voor zover de uitrit over gemeentelijke grond moet worden aangelegd, bepaalt de gemeente de plek, deze staat aangegeven op de bij dit besluit behorende situatietekening, ook vindt de aanleg van dit deel van de uitrit plaats door of in opdracht van de gemeente;
- er zal een duiker moeten worden aangelegd. Hiervoor moet contact worden gezocht met het Waterschap Noorderzijlvest voor het aanvragen van een watervergunning;
- er moet een boom worden gekapt voor het aanleggen van de uitrit. Dit in verband met het oog op de verkeersveiligheid. Verder zou de uitrit te veel onder de kroonprojectie van de boom liggen, waardoor de boom zeker dood zou gaan. De kosten voor het kappen van de boom zijn voor u;
- er zal een nieuwe boom worden geplaatst. Ook deze kosten zijn voor u.

