

Ontwerp omgevingsvergunning

Op 1 december 2023 ontvingen burgemeester en wethouders van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het project "het realiseren van een Hippisch centrum". De aanvraag gaat over Esweg 14C Roden (Roden, sectie P, nummer 591) en is bij de gemeente Noordenveld geregistreerd onder zaaknummer OMG/2023/4293, bekend in het omgevingsloket online (OLO) onder nummer 8229643.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen op basis van artikel 2.1 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
- Werken

Onderdeel van het besluit vormen:

- Toestemming voor het realiseren en gebruiken van een Hippisch centrum met bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning en verharding

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 van de Wabo). 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 13 januari 2024 aanvullende gegevens opgevraagd met het verzoek deze binnen vier weken in te dienen. De wettelijke beslistermijn is op grond van het bepaalde in artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in die periode onderbroken;

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:

- Waterschap Noorderzijlvest
- Provincie Drenthe

Verklaring van geen bedenkingen

Op 6 maart 2024 is door de gemeenteraad van Noordenveld een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af gegeven waaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Overige bijgevoegde documenten

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

- Aangezicht manege (23-426_HCN_3D_20231201)
- Akoestische voorzieningen woning (tekening_01__DD_18-12-2023_akkkoestische_voorzieningen)
- Bestektekening rioleringsplan woning (tekening_03__DD_01-12-2023)
- Bestektekening woning (tekening_01__DD_01-12-2023)
- Bouwakoestisch onderzoek (202322149_Akoestisch_onderzoek_geluidwering_gevels_woning_Esweg_14D_Roderesch)
- Bouwbesluitberekeningen (W2N_23-1141_20231130_BB)
- Brandcompartimentering (W2N_23-1141_20231220_BC)
- Brandveiligheidsvoorzieningen (W2N_23-1141_20231221_BR)
- Constructieberekening kapschuur (W2N_23-1141_20230913_CB_Kapschuur)
- Constructieberekening manege (W2N_23-1141_20231201_CB2_Manege)
- Constructieberekening paardenstal (berekening_W2N_Paardenstallen)
- Constructieoverzichten (GdV-20231398-C01)
- Detailtekening bestek (tekening_02)
- Gevelaanzichten manege (23-426_21200032-TO-004_rev0_20231201)
- Materiaal manege (Bijlage_10_Productspecificatie_FALK_Rabat)
- Materiaal manege 2 (Bijlage_09_Productspecificatie_FALK_1000_TR)
- Materiaal manege 3 (Bijlage_08_Govaplast_kleurenkaart)
- Materiaal manege 4 (Bijlage_07_Govaplast_brochure)
- Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw manege Roden
- Situatietekening met maatvoering (ROD-WE-SIT-VO-Manege-Romke-Fabriek-V4.0)
- Sonderingsrapport (Sonderingrapport_Koops13-04-23)
- Statische berekening (GdV-20231398-B01)
- Uitwerking Milieuprestatie-berekening (23081-HIPPISCH_CENTRUM-MPB-28-11-2023)
- Uitwerking veiligheid_gezondheid_bruikbaarheid_energiezuinigheid (23081-HIPPISCH_CENTRUM-BFR-28-11-2023)

Roden, 8 maart 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,
 Sebastiaan Ruddijs, secretaris/directeur Klaas Smid, burgemeester

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 2012. 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 commissie Omgevingskwaliteit. Uw plan is daarbij getoetst aan de Gids Omgevingskwaliteit Noordenveld. De commissie is van mening dat het uiterlijk en/of de plaatsing van het bouwwerk voldoen aan redelijke eisen van de gewenste beeldkwaliteit. We 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 2012 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@gemeentenoordenveld.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.

Zorgplicht artikel 13 Wet bodembescherming

- Tijdens de bouw 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 door middel van saneren. Als in de grond zintuigelijk duidelijk waarneembare verontreinigingen (zoals puin, koolas, asbest, afwijkende geur, verkleuringen, afval) aanwezig zijn, moeten de werkzaamheden ter stond worden gestaakt en contact worden opgenomen met het team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving van de gemeente Noordenveld. Door middel van een bodemonderzoek moet de milieu hygiënische kwaliteit van de grond worden bepaald, waarna eventueel te nemen vervolgstappen kunnen worden bepaald.

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 Mariëlle Kenemans van Libau (tel. 050 – 312 65 45).

Peil en uitzetten

- Het peil en de rooilijnen dienen door het team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving te worden gecontroleerd. U dient daarvoor een afspraak te maken.

Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald

Inhoudelijke beoordeling

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

Uw aanvraag is getoetst aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Noordenveld”. Uw perceel heeft de bestemming “Agrarisch” en de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2”.

- De activiteit is getoetst aan de voor deze gronden geldende bestemming “Agrarisch”. Gebleken is dat voor de aangevraagde activiteit een omgevingsvergunning is vereist voor:
 - het aanbrengen van lijnvormige beplantingen;
 - het graven en dempen van sloten;

Volgens artikel 3.7.3 onder b. van de geldende bestemming “Agrarisch” mag de bedoelde vergunning geen afbreuk doen aan de in lid 3.1.1 omschreven waarden uit het bestemmingsplan. Er is beoordeeld dat hier geen sprake is van onevenredige afbreuk van de in lid 3.1.1 omschreven waarden.

Daarnaast moet de aanvraag conform artikel 3.7.3 onder c. van de geldende bestemming “Agrarisch” worden voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies. Hier is gebruik van gemaakt en waterschap Noorderzijlvest kan instemmen met de watercompensatie en waterhuishouding ter plaatse.

- De activiteit is getoetst aan de voor deze gronden geldende dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2”. Gebleken is dat voor de aangevraagde activiteit een omgevingsvergunning is vereist voor:
 - het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het aanleggen, verbreden of dempen van watergangen, vijvers en andere wateren;
 - het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, telecommunicatie- of andere nutsleidingen en de daarmee verband houdende constructies;Er wordt voldaan aan de in artikel 35.3.2 tot en met artikel 35.3.4 gestelde voorwaarden en afwegingskaders. Het archeologisch onderzoek is bijgevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing en is akkoord bevonden.

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 Mariëlle Kenemans van Libau (050 – 312 65 45).

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 “Buitengebied Noordenveld”. De percelen hebben daarin de enkelbestemming “Agrarisch” met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2”. Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 3.1 in die zin dat: het gebruik van een manege en het bewonen van een bedrijfswoning niet is toegestaan op deze locatie.;
- 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 opgesteld en wordt door de aanvrager ondertekend;

- De bij de aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke ordening behorende verbeelding is bijgevoegd;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de planologische eisen;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de stedenbouwkundige eisen;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan het landschapsbeleid;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de parkeernormen en de eisen met betrekking tot verkeerskundige aspecten;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de ecologische eisen;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de archeologische eisen;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen met betrekking tot geluidhinder;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de bodemkundige eisen;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen met betrekking tot duurzaamheid;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen met betrekking tot de externe veiligheid;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de eisen met betrekking tot de luchtkwaliteit;
- De aanvraag om omgevingsvergunning/ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de waterkundige eisen;
- De aanvraag is voorzien van een deugdelijke belangenafweging;

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 Mariëlle Kenemans van Libau (050 – 312 65 45).
- De erfinrichting, inclusief landschappelijke inpassing met watercompensatie, dient conform het erfinrichtingsplan als bedoeld in figuur 2.5 uit de ruimtelijke onderbouwing gerealiseerd en in stand gehouden te worden.