



[Redacted address block]

datum: 7 november 2011
ons kenmerk: ZA.10-8791/DU.11-8823
doorkiesnummer: (0599) 320 213
uw brief van:
uw kenmerk:
onderwerp: omgevingsvergunning

Geachte heer [Redacted],

Op 17 december 2011 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen. In deze brief leest u onze reactie.

Wij hebben de gevraagde vergunning verleend.

De vergunning treft u bij deze brief aan. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid tegen dit besluit binnen 6 weken na de dag van verzending daarvan bij de Rechtbank Groningen, Sector Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen een beroepschrift in te dienen. De vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Meer hierover kunt u lezen in de bijgevoegde folder "bezwaar en beroep tegen een besluit van de gemeente".

Tot slot wensen wij u veel succes met de ontwikkeling van het project en vragen wij u om goed te kijken naar de voorschriften in de bijlage "verplichtingen tijdens de bouwwerkzaamheden".

Heeft u vragen? Neemt u dan gerust contact op met de heer W.H. Boekelo. Hij is te bereiken op (0599)320213.

Met vriendelijke groet,



de heer J.M. de Vos
secretaris



mevrouw L.A.M. Kompier
burgemeester

OMGEVINGSVERGUNNING

Aanhef

Burgemeester en wethouders hebben op 17 december 2010 een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een aanvraag van [REDACTED].

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het geheel oprichten van een appartementengebouw met commerciële ruimten op het perceel plaatselijk bekend, Dr. P. Rinsemastraat 9 te Vlagtwedde, kadastraal bekend, gemeente Vlagtwedde, sectie B nummer 9359 en 9501. Gelet op bovenstaande omschrijving wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo);
2. het vellen van houtopstanden (artikel 2.2, lid 1, sub g Wabo);
3. het slopen van een bouwwerk (artikel 2.2, lid 1, sub a Wabo);

Uit de toetsing blijkt dat de activiteit bouwen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "Vlagtwedde Dorp" (zie bijlage I en II). Op basis van de Wabo wordt hierdoor op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder c, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Uit toetsing van de aanvraag blijkt voorts dat voor de activiteit "velen van houtopstanden" geen omgevingsvergunning is vereist.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer ZA.10-8791.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10 Wabo);
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (artikel 2.12 Wabo).
3. het slopen van een bouwwerk (artikel 2.18 Wabo);

Onderdeel van het besluit vormen:

- de aanvraag met bijlagen (aanvraagformulier, tekeningen en bijlagen);
- bijlage I "overwegingen en voorschriften activiteit het bouwen van een bouwwerk".
- bijlage II "overwegingen en voorschriften activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan".
- bijlage III "overwegingen en voorschriften activiteit het slopen van een bouwwerk".

Procedure

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Op 19 januari 2011 is verzocht om aanvullende gegevens. Op 9 mei 2011 hebben wij het laatste deel van deze gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. In dat verband hebben burgemeester en wethouders 5 april 2011 de VROM-inspectie, Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen en het Waterschap Hunze en Aa's in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voornemen om vergunning te verlenen.

Van de VROM-inspectie, en het Waterschap Hunze en Aa's zijn geen reacties ontvangen. Van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen hebben wij wel een reactie ontvangen.

Samenvatting reactie

Ruimtelijke kwaliteit

De Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen is van mening dat het plan geen bijdrage levert aan het behoud en de versterking van de eigen identiteit en cultuurhistorische waarde van het centrum van Vlagtwedde. Het plan bevat een te zwaar programma aan functies en is daardoor te massief, wat betreft hoogte en breedte, en sluit dan ook niet meer aan op de aanwezige structuur en korrelgrootte van de directe omgeving. Door het zware programma is onder meer een galerij ontsluitingsstructuur noodzakelijk, wat dan ook aan de achterzijde geen goede uitstraling geeft naar de omgeving;

Woningbouw

De Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen constateert dat er voldoende nieuwbouwruiimte aanwezig is om het plan Rabobank locatie in Vlagtwedde te realiseren. In het bij het plan behorende ruimtelijke onderbouwing wordt echter geen inzicht geboden in de nieuwbouwplannen elders in de gemeente, met inbegrip van het project zelf.

Beantwoording reactie

Ten aanzien van beide aspecten heeft nader overleg plaats gevonden met medewerkers van de provincie Groningen. In dit overleg is aangegeven dat de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende het project beantwoordt. De ruimtelijke onderbouwing is ten aanzien van de beide aspecten aangevuld.

Verklaring van geen bedenkingen

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt in artikel 2.27 in samenhang met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad vooraf hiervoor een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen dient te verlenen. De raad van de gemeente Vlagtwedde heeft op 29 maart 2011 besloten alle projecten, voor zover die geheel of gedeeltelijk bestaan uit een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3°, van de Wabo, aan te wijzen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist;

Toezening ontwerp-omgevingsvergunning

De ontwerp-omgevingsvergunning is op grond van 3.12, lid 4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto 6.12 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht toegestuurd aan de VROM-inspectie en aan Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen. De aanvraag is tevens verzonden aan de huidige eigenaar van het perceel Dr. P. Rinsemastraat 9 te Vlagtwedde.

Zienswijzen

Het voornemen om vergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteiten middels publicatie in de Ter Apeler Courant, de gemeentelijke website en de Nederlandse Staatscourant van woensdag 3 augustus 2011, alsmede door aanplakking van een desbetreffende publicatie op het gemeentelijke publicatiebord bekend gemaakt.

Vervolgens hebben de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken van 4 augustus tot en met 14 september 2011 ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

De zienswijzen die zijn ingediend hebben betrekking op:

- a. strijdigheid met het geldende bestemmingsplan;
- b. verlies van privacy, zowel naast als achter het huis;

- c. vermindering van de luchtkwaliteit en geluidsoverlast door toename van autoverkeer en bijbehorende uitlaatgassen;
- d. schade en geluidsoverlast door de sloop- en bouwwerkzaamheden;
- e. het ontstaan van parkeerproblemen;
- f. waardevermindering van het onroerend goed.

Ten aanzien van de zienswijzen wordt het volgende opgemerkt:

- a. strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

In artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald, dat in onderhavige geval de omgevingsvergunning slechts kan 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.

Ten behoeve van deze activiteit is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld door BügelHajema Adviseurs bv. De activiteit wordt ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht zoals is beschreven in de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing met projectnummer 250.22.50.00.00.

- b. verlies van privacy, zowel naast als achter de woning

Wij dienen een afweging te maken tussen de verschillende belangen die in dit geval spelen. In het kader van het algemeen belang hechten wij grote waarde aan de opwaardering van deze centrumlocatie. Bij het ontwerp van het gebouw is juist veel aandacht besteed aan volume, gevel(structuur) en te gebruiken materialen, om het geheel als een centrale, markante plek in het centrum van het dorp Vlagtwedde te laten worden.

In onze ogen is er geen sprake van onaanvaardbaar verlies aan privacy. De ontwikkeling van een complex met commerciële ruimten en 2 woonlagen behoort op centrumlocaties in dorpen tot normale maatschappelijke ontwikkelingen.

Indien een bouwblok conform bestaand bestemmingsplan zou zijn ontworpen, dan zou deze maximaal 2 bouwlagen + kap mogen zijn. Ook in dat geval zou er sprake zijn van verlies van (gevoel van) privacy. In dat geval zouden wij het verlies aan privacy als een privaatrechtelijke aangelegenheid moeten beschouwen, waarmee wij ons niet kunnen en mogen bemoeien.

- c. vermindering van de luchtkwaliteit en geluidsoverlast door toename van autoverkeer en bijbehorende uitlaatgassen

De toename van verkeersbewegingen is ruim binnen de norm. Er is dan ook geen sprake van een dusdanige vermindering van luchtkwaliteit en geluidsoverlast, dat dit de normen overschrijdt. Dit is in de ruimtelijke onderbouwing voldoende weergegeven.

- d. schade en geluidsoverlast door de sloop- en bouwwerkzaamheden.

In de zienswijze wordt aangegeven dat men verwacht dat de sloopwerk gebruik maakt van grootmateriaal-sloopkogel en dat bij de bouwwerkzaamheden geheid zal worden. De angst bestaat dat hierdoor schade aan de direct aangrenzende woning aan de Schoolstraat ontstaat.

In dit geval is er echter geen sprake van sloop d.m.v. een sloopkogel. Ook zullen er geen hei-werkzaamheden plaatsvinden. De vrees voor dergelijke schade is dan ook ongegrond.

Mocht er echter tijdens sloop en bouw toch schade ontstaan, dan is dit een privaatrechtelijke aangelegenheid.

- e. het ontstaan van parkeerproblemen

Het inrichtingsplan van het te realiseren gebouw houdt rekening met voldoende parkeerplaatsen. Ten behoeve van de appartementen is een norm aangehouden van 1,3 parkeerplaats per appartement. Voor de commerciële ruimten is een norm aangehouden van 4 parkeerplaatsen per 100m². In totaal komen er 38 parkeerplaatsen, voldoende voor de omvang van dit gebouw en haar functies. In de ruimtelijke onderbouwing is dit cijfermatig en via een concept pleininrichting weergegeven.

- f. waardevermindering van het onroerend goed

Ten aanzien van de (mogelijke) vermindering van waarde verwijzen wij naar de mogelijkheden die artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (tegemoetkoming in de planschade) biedt.

De ingebrachte zienswijzen zijn niet van dien aard dat de gevraagde omgevingsvergunning geweigerd zou moeten worden

Beroepsclausule

Belanghebbenden hebben de mogelijkheid tegen dit besluit binnen 6 weken na de dag van verzending daarvan bij de Rechtbank Groningen, Sector Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen een beroepschrift in te dienen. Houdt u er rekening mee dat u voor het indienen van een beroepschrift griffierechten verschuldigd bent.

Het beroepschrift dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht;
- d. de reden(en) van het bezwaar.

Ook moet u, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het beroep zich richt bijvoegen.

Een beroepschrift schorst de werking van een besluit niet.

Op het moment dat u een beroepschrift heeft ingediend, kunt u ook bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Groningen een verzoek indienen om een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van ons besluit). Voor de behandeling van dit verzoek moet u griffierechten betalen.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Ondertekening

Sellingen, 8 november 2011

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vlagtwedde,

de heer J.M. de Vos
secretaris

mevrouw L.A.M. Kompier
burgemeester

Bijlage I: overwegingen behorende bij de omgevingsvergunning verleend op 8 november 2011 aan [REDACTED] voor de activiteit: het bouwen van bouwwerk op het perceel plaatselijk bekend, Dr. P. Rinsemastraat 9 te Vlagtwedde, kadastraal bekend, gemeente Vlagtwedde, sectie B, nummer 9359 en 9501.

Overwegingen

Activiteit bouwen

De activiteit betreft het geheel oprichten van een appartementengebouw met commerciële ruimten op het perceel plaatselijk bekend, Dr. P. Rinsemastraat 9 te Vlagtwedde, kadastraal bekend, gemeente Vlagtwedde, sectie B, nummer 9359 en 9501.

Beoordeling activiteit bouwen:

- **Bouwbesluit**
Op basis van artikel 2.10 lid a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit, Stb. 2001, 410, laatstelijk gewijzigd bij Stb. 2010, 144, in werking getreden 1 oktober 2010. Uit de beoordeling blijkt dat het voldoende aannemelijk is dat deze in overeenstemming is met het gestelde in het Bouwbesluit 2003. De constructieberekeningen en bijbehorende tekeningen zijn nog niet ingediend en dus ook nog niet beoordeeld. Deze zullen uiterlijk drie week voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter beoordeling worden ingediend.
- **Bouwverordening**
Op basis van artikel 2.10 lid b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de aanvraag getoetst aan de 13^e serie van de gemeentelijke bouwverordening, vastgesteld door de raad op 21 september 2010. Uit de beoordeling blijkt het voldoende aannemelijk is deze in overeenstemming is met het gestelde in de 13^e serie bouwverordening.
- **Bestemmingsplan**
Uit de toetsing blijkt dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan "Vlagtwedde Dorp" (zie bijlage II). Op grond van artikel 2.10 lid 2 wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder c, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.
- **Redelijke eisen van welstand**
Op basis van artikel 2.10 lid d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het bouwplan getoetst aan de "welstandsnota Vlagtwedde". Welstand en monumentenzorg Groningen heeft het bouwplan beoordeeld en heeft verklaard dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, indien de betonnen kaders qua vorm nog wat worden verfijnd. Hierover is contact opgenomen met de aanvrager. Hij heeft aangegeven de kaders op dit aspect aan te passen.

Conclusie activiteit bouwen:

De gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Voor de activiteit bouwen zijn voorschriften opgenomen. Voor de verplichtingen die gelden tijdens de bouw verwijzen wij naar bijlage "verplichtingen tijdens de bouwwerkzaamheden".

Voorschriften:

1. Drie weken (21 kalenderdagen) voor de aanvang van de desbetreffende werkzaamheden – met inbegrip van prefabricage buiten de bouwplaats – dienen van alle constructiedelen zoals, fundering, vloeren, lateien, dak e.d. de volgende tekeningen en berekeningen ter goedkeuring bij de afdeling Ruimte van de gemeente Vlagtwedde te worden ingediend:
 - Constructie berekeningen en tekeningen betreffende de detaillering van de bouwconstructie, waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie:

- i. de wapening van de palen;
 - ii. het ankerplan;
 - iii. de wapening van de fundering;
 - iv. de wapening van de begane grond vloer;
 - v. de detaillering van de bovenbouw, zoals:
 1. de staalconstructie;
 2. de betonconstructie;
 3. de houtconstructie;
 4. de wapening van de wanden;
 5. de wapening van de vloeren;
 6. de dak- en gevelbeplating en hun bevestiging;
 7. de trappen, bordessen, balkons, galerijen, vloerafscheidingen e.d.;
 8. de liggers, balklagen, lateien, geveldragers e.d.
 - Berekeningen waaruit blijkt dat constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk zelf voldoen aan de uiterste grenstoestand in relatie tot de belastingen en belastingcombinaties bij brand;
 - Berekeningen waaruit blijkt dat constructieve delen van het bouwwerk alsmede het bouwwerk zelf voldoen aan de uiterste grenstoestand in relatie tot de belastingen en belastingcombinaties bij aanrijding;
2. Materiaalmonsters van de gevelstenen, e.d. en de gewijzigde detaillering van de betonnen kaders dienen minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring te worden overgelegd.
 3. Het peil en de rooilijnen worden door of van gemeentewege aangegeven.
 4. De op tekening in rood aangegeven brandslanghaspel moet voldoen aan NEN -EN 671-1 en moet zijn voorzien van een knikvrij rubberen slag met een lengte van 20 meter, een inwendige diameter van 20 mm en een afsluitbare straalpijp met een mondstukopening van 6 mm;
 5. de aanleg van de installatie moet worden uitgevoerd geheel overeenkomstig de eisen van het waterleidingbedrijf.
 6. Op de plaatsen die op tekening zijn aangegeven met het teken "S6" dient een schuimblusser te worden aangebracht met een inhoud van 6 kg blusstof dat geschikt is voor het blussen van branden in de brandklassen ABC.
 7. De deuren die op de tekening is aangegeven met het teken "x-w-x", dienen in combinatie met het kozijn een brandwerendheid te bezitten van tenminste 60 minuten en dienen te zijn voorzien van een inrichting, welke de deur na opening automatisch sluit.
 8. De deuren die op de tekening zijn aangegeven met de letters "pb" dienen te worden voorzien van een sluiting, waarbij de deur, zonder dat van losse voorwerpen (zoals sleutels) gebruik behoeft te worden gemaakt, gemakkelijk van binnenuit is te openen.
 9. Op de plaatsen die op de tekening zijn aangegeven met het teken , dienen transparanten (capaciteit 8 watt) te zijn aangebracht met de pictogram "UIT" of "NOODUITGANG" overeenkomstig NEN 6088 en NEN-EN 1838;
 - de transparantverlichtingsinstallatie dient te voldoen aan NEN 1010 en moet zijn voorzien van een normale stroomvoorziening met een onafhankelijke stroombron, welke automatisch inschakelt bij het falen van de normale stroomvoorziening;
 - de minimale brandduur na stroom uitval van de transparant-verlichtingsinstallatie dient minimaal 1 uur te zijn, waarbij een spanningsdaling van maximaal 20% toelaatbaar is;
 - de transparantverlichting moet altijd branden als mensen in het gebouw aanwezig zijn.
 10. De ruimten die op tekening zijn aangegeven met het teken "nv" , dienen van een noodverlichtingsinstallatie te zijn voorzien;

- de noodverlichtingsinstallatie dient te voldoen aan NEN 1010, NEN 3594 en moet zijn voorzien van een normale stroomvoorziening met een onafhankelijke stroombron, welke automatisch inschakelt bij het falen van de normale stroomvoorziening;
 - de benodigde lichtsterkte moet 1 lux bedragen op ten hoogste 10 cm boven de vloer.
 - de minimale brandduur na stroom uitval van de noodverlichtings-installatie dient minimaal 1 uur te zijn, waarbij een spanningsdaling van maximaal 20% toelaatbaar is.
11. De op tekening met een streeplijn aangegeven scheidingswanden dienen minimaal 60 minuten brandwerend te zijn uitgevoerd.
 12. De vloeren tussen de bouwlagen onderling dienen - inclusief de hoofddraagconstructie - minimaal 90 minuten brandwerend te zijn uitgevoerd.
 13. Op de plaats die op tekening is aangegeven met het teken "s", dient een brandweerbuis geplaatst te zijn op een hoogte van 200 tot 250 cm vanaf het straatniveau welke te openen is met de generale hoofdsleutel van de plaatselijke brandweer;
 - in de brandweerbuis dient een sleutel van de ingang aanwezig te zijn;
 - machtiging tot aanschaf moet bij de Regeling Brandweerorganisatie Zuid Groningen aangevraagd te worden.
 14. De appartementen dienen van een Intergas Kombi Compact HRE 28-24 cv ketel en Duco C system met Duco ZR roosters te worden voorzien.
 15. Berekeningen van de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies, de geluidsabsorptie van gemeenschappelijke verkeersruimten en de geluidswering tussen niet- gemeenschappelijke verblijfsruimten van dezelfde gebruiksfunctie dienen minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring te worden overgelegd.

Bijlage II: overwegingen behorende bij de omgevingsvergunning verleend op 8 november 2011 aan [REDACTED] voor de activiteit: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan op het perceel plaatselijk bekend, Dr. P. Rinsemastraat 9 te Vlagtwedde, kadastraal bekend, gemeente Vlagtwedde, sectie B, nummer 9359 en 9501.

Overwegingen

Activiteit het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Het perceel, Dr. P Rinsemastraat 9 te Vlagtwedde, kadastraal bekend sectie B nummer 9359 en 9501, maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Vlagtwedde Dorp", en heeft de bestemming "Dorpsgebied". De activiteit is in strijd met artikel 4, lid 2 onder a en d van het bestemmingsplan "Vlagtwedde Dorp". De goothoogte van het nieuwe appartementsgebouw gaat de toegestane 7,5 m te boven en het gebouw komt enkele meters voor de voorgevel van het bestemde gebouw te liggen, wat de bestemmingsregeling niet toestaat.

Wettelijk kader afwijking bestemmingsplan

In artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is bepaald, dat in onderhavige geval de omgevingsvergunning slechts kan 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.

Motivering afwijking bestemmingsplan

Ten behoeve van deze activiteit is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld door BügelHajema Adviseurs bv. De activiteit wordt ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht zoals is beschreven in de ruimtelijke onderbouwing van 26 juli 2011 met projectnummer 250.22.50.00.00

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat medewerking kan worden verleend aan het onderhavige bouwplan.

Bijlage III: overwegingen behorende bij de omgevingsvergunning verleend op 8 november 2011 aan [REDACTED] voor de activiteit: het slopen van een bouwwerk op het perceel plaatselijk bekend, Dr. P. Rinsemastraat 9 te Vlagtwedde, kadastraal bekend, gemeente Vlagtwedde, sectie B, nummer 9359 en 9501.

Overwegingen

Activiteit slopen

De activiteit betreft het slopen van een bedrijfspand op het perceel Dr. P. Rinsemastraat 9 te Vlagtwedde, kadastraal bekend sectie B nummer 9359 en 9501.

Beoordeling activiteit slopen:

- **Bouwverordening**

Op basis van artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de aanvraag getoetst aan de 13^e serie van de gemeentelijke bouwverordening, vastgesteld door de raad op 21 september 2010. De aanvraag getoetst aan artikel 8.1.1. en 8.1.6 van de Bouwverordening.

Een omgevingsvergunning voor het slopen moet worden geweigerd indien:

- a. de veiligheid tijdens het slopen onvoldoende is gewaarborgd en ook door het stellen van voorschriften niet op een voldoende peil kan worden gewaarborgd;
- b. de bescherming van nabijgelegen bouwwerken in verband met het slopen onvoldoende is gewaarborgd en ook door het stellen van voorschriften niet op een voldoende peil kan worden gewaarborgd;
- c. een vergunning met betrekking tot de archeologische monumenten ingevolge de Monumentenwet 1988 of een provinciale of een gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze niet is verleend;
- d. een vergunning ingevolge een leefmilieuverordening op grond van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing, die krachtens overgangsrecht van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening de werking heeft behouden, is vereist en deze niet is verleend;

Conclusie activiteit slopen:

De onderdelen c en d zijn niet van toepassing. Door het stellen van voorschriften zal de veiligheid tijdens het slopen en de bescherming van nabijgelegen bouwwerken voldoende worden gewaarborgd. De gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit slopen kan worden verleend. Voor de activiteit slopen zijn voorschriften opgenomen.

Voorschriften:

1. Asbest dient voor de aanvang van de overige sloopwerkzaamheden te worden gesaneerd door een asbest saneringsbedrijf die beschikt over een SC-530 certificaat.
2. De overige sloopwerkzaamheden dienen met beleid te worden uitgevoerd omdat niet kan worden uitgesloten dat er op verborgen plaatsen geen asbest is toegepast.
3. Het overige afval dient ofwel ter verwerking te worden aangeboden aan een inrichting met een geldige vergunning op grond van de Wet Milieubeheer voor het bewerken en of scheiden van bouw- en sloopafval, ofwel op de sloopplaats in de volgende fracties te worden gescheiden.
 - niet-verduurzaamd hout;
 - glas;
 - ferro metalen;
 - non-ferro metalen;
 - teerhoudende en bitumineuze stoffen;
 - verontreinigde rookkanalen.
4. Alvorens tot sloop over wordt gegaan dan wel voorafgaand aan de vergunningaanvraag moet overleg worden gepleegd met de daarvoor in aanmerking komende Nutsbedrijven.
5. Het is gewenst om voorafgaand aan de werkzaamheden een KLIC-melding te doen, tel. 0800-0080.
6. Op de plaats waar de sloopwerkzaamheden plaatsvinden is de aannemer van deze werkzaamheden verantwoordelijk voor de juiste uitvoering van de ter zake geldende voorschriften tenzij deze verantwoordelijkheid schriftelijk, voorzien van naam en aders e.d., bij een ander is gelegd.

7. De sloop van de funderingen van de bestaande bebouwing dient onder archeologische begeleiding plaats te vinden. Tevens dient het archeologisch onderzoek te worden voortgezet in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (direct na, of gelijktijdig met de sloop). Ten behoeve hiervan dient een Programma van Eisen te worden opgesteld.

BIJLAGE VERPLICHTINGEN TIJDENS DE BOUWWERKZAAMHEDEN

Plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk (Hoofdstuk 4, 13^e serie Bouwverordening)

Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden

Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:

- a. de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. andere toestemmingen;

Het uitzetten van de bouw

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend mag niet worden begonnen alvorens door of namens het bevoegd gezag voor zover nodig:

- a. het straatpeil is aangegeven;
- b. de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.

Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de Bouwwerkzaamheden

Bouwtoezicht dient voor het bouwen ten minste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:

- a. de aanvang der werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen;
- b. de aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden.

2. Bouwtoezicht dient ten minste twee dagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken

Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke het bouwtoezicht in het kader van de controle op de naleving van deze verordening en van het Bouwbesluit nodig acht.

Bemalen van bouwputten

Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt.

Veiligheid op het bouwterrein

1. Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.

2. Op een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd moeten, wanneer er niet wordt gewerkt - rustpauzen tijdens de dagelijkse werktijd niet inbegrepen:

- a. de tijdelijke elektrische installaties ten behoeve van de uitvoering van het bouw- en grondwerk, in hun geheel op zodanige wijze zijn uitgeschakeld, dat het weer in gebruik stellen van de installaties door anderen dan daartoe bevoegde personen niet zonder meer mogelijk is;
- b. machines en werktuigen worden achtergelaten in een zodanige toestand, dat deze dan wel mechanismen daarvan, niet zonder meer door anderen dan de daartoe bevoegde personen in werking kunnen worden gesteld;

3. Het is verboden stempels, schoren, kruisen of zwiepingen weg te nemen of andere veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn.

Afscheiding van het bouwterrein

1. Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, 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.
2. De in het eerste lid bedoelde 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.
3. Een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd en dat niet van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein is afgescheiden, moet, wanneer er niet wordt gewerkt, worden bewaakt, tenzij het bouwtoezicht dit niet nodig acht.

Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder

1. Afscheidingen, steigers, ladders, heistellingen, transportinrichtingen en ander hulpmateriaal moeten, wat kwaliteit en samenstelling betreft, voldoen aan de eis van goed en veilig werk en in goede staat van onderhoud verkeren.
2. Het is verboden bij de uitvoering van een bouw- of grondwerk een werktuig of een stof te gebruiken, indien daardoor gevaar voor de omgeving optreedt.
3. Het bevoegd gezag kan het gebruik van een werktuig, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt of kan veroorzaken, verbieden.
4. Het bevoegd gezag kan voorschrijven, dat voor een op een werk te gebruiken krachtwerktuig:
 - a. uitsluitend een bepaalde brandstof wordt gebezigd, en/of
 - b. de aandrijving elektrisch geschiedt, en/of
 - c. het werktuig gedurende bepaalde delen van een etmaal niet mag worden gebruikt.
5. Het bepaalde in het tweede, derde en vierde lid is niet van toepassing indien en voor zover het betreft nadelige gevolgen voor het milieu waarop de Wet milieubeheer of enige in deze wet genoemde milieuwet van toepassing is.

Bouwafval

1. Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - a. de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stcr. 17 augustus 2001, nr. 158, blz. 9);
 - b. steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - c. glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - d. overig afval.
2. Overig afval, zoals bedoeld in het voorgaande lid onder d, en de fracties, bedoeld in het voorgaande lid onder a, b en c, moeten op de bouwplaats gescheiden worden gehouden.
3. Indien de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject minder bedraagt dan de inhoud van één container van 10 m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

1. Van het gereedkomen:
 - a. van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, alsmede vanleidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
 - b. van de thermische isolatie in de spouw van wanden, alsmede van de thermischeisolatie in andere besloten constructies moet het bouwtoezicht onmiddellijk na de voltooiing van de onder a en b bedoelde werkzaamheden in kennis worden gesteld.
2. Onderdelen van het bouwwerk, waarop het eerste lid betrekking heeft, mogen niet zonder toestemming van het bouwtoezicht aan het oog worden onttrokken gedurende twee dagen na het tijdstip van kennisgeving.

3. Het bepaalde in het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op die onderdelen van het bouwwerk, waarvoor in de aan de omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden voorwaarden een plicht tot kennisgeving van voltooiing is bepaald.

4. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning voor het bouwen betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht gemeld.

5. De in dit artikel bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk geschieden.

Melden van werken bij lage temperaturen

1. Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet het bouwtoezicht ten minste twee dagen vóór het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:

- a. het niet verwerken van bevroren materialen;
- b. het verkrijgen van een goede binding en verharding;
- c. de bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is.

2. De in het eerste lid bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk plaatsvinden.

Verbod tot ingebruikneming

Het is verboden na de bouw van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is verleend, het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen, indien het bouwwerk niet gereed is gemeld bij het bouwtoezicht.

Wijze van indienen meldingen

Voor het indienen van een melding kunt u bellen met nummer 0599-320220. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om een melding in te dienen via info@vlagtwedde.nl. Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer ZA.10-8791 te vermelden.