



Zaaknummer:

Z/17/063358/D-315972

OMGEVINGSVERGUNNING

voor: De nieuwbouw van 11 woningen;

activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;

verleend aan: [REDACTED]

locatie: Achter Hoofdstraat 24 (hoek Hoofdstraat / Stationsstraat) te Ter Apel
onder voorbehoud van huisnummerbesluit: Stationsstraat 2, 2a, 2b, 2c,
2d, 2e, 4, 4a, 4b, 4c en 4d te Ter Apel;

registratienummer: Z/17/063358.

Bezoekadres

Gemeentehuis Sellingen, Dorpsstraat 1, 9551 AB Sellingen
Gemeentehuis Wedde, Hoofdweg 2, 9698 AE Wedde

Telefoon

(0599) 32 02 20

Postadres

Gemeente Westerwolde
Postbus 14, 9550 AA Sellingen

E-mail & website

gemeente@westerwolde.nl
www.westerwolde.nl

Inhoudsopgave

1	Besluit	3
1.1	Aanvraag	3
1.2	Besluit	3
1.3	Beroep	3
1.4	Inwerkingtreding	4
1.5	Ondertekening	4
1	Procedure	5
2.1	Uitgebreide procedure en beslistermijn	5
2.2	Bevoegd gezag	5
2.3	Volledigheid aanvraag	5
2.4	Adviezen	5
2.5	Zienswijzen	5
2.6	Verklaring van geen bedenkingen	6
2.7	Kennisgeving en terinzagelegging	6
3	Inhoudelijke overwegingen	7
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk	7
3.2	Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	9
4	Voorschriften	11

1 Besluit

1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde (voormalig gemeente Vlagtwedde) heeft op 29 juni 2017 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor de nieuwbouw van 11 woningen. De aanvraag is ingediend door [REDACTED]

De aanvraag heeft betrekking op de locatie achter Hoofdstraat 24 (hoek Hoofdstraat / Stationsstraat) te Ter Apel, kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie I en nummer(s) 2575, 5590 en 5593.

Het voorstel voor de huisnummering zoals dat nu wordt voorgesteld is Stationsstraat 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 4, 4a, 4b, 4c en 4d te Ter Apel.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- bouwen van een bouwwerk

1.2 Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. gelet op art. 2.1 Wabo, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag en de onder punt 5 opgenomen stukken;
2. dat de vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
 - bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo);
 - gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo);
3. deze laatstgenoemde activiteit het gevolg is van het feit dat op grond van art. 2.10 lid 2 Wabo de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;
4. dat er voorschriften aan de vergunning worden verbonden;
5. dat de volgende stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - aanvraagformulier (3062881);
 - tekening TO-01: Bouwkundig alg., d.d. 8-04-2020;
 - tekening TO-02: Principe details, d.d. 28-06-2017;
 - tekening TO-03.1: CTS - tussenwoningen d.d. 28-06-2017;
 - tekening TO-03.2: CTS - berging (hoek). d.d. 30-08-2017;
 - tekening TO-03.3: CTS - eindwoningen d.d. 28-06-2017;
 - tekening TO-04: Installatie / bouwfysica d.d. 28-06-2017;
 - tekening TO-05 Situatie d.d. 15-10-2020;
 - bouwfysische berekening rapport Bouwadviesburo Gert Broens d.d. 31-08-2017;
 - RC- berekeningen d.d. 30-08-2017;
 - statische berekeningen – tussenwoningen - rapport Fledderus ingenieurs.nl d.d. 2-06-2017;
 - statische berekeningen – hoekberging - rapport Fledderus ingenieurs.nl d.d. 4-09-2017;
 - statische berekeningen – eindwoningen - rapport Fledderus ingenieurs.nl d.d. 2-06-2017;
 - sondering;
 - rapport gevelgeluidwering – Noorman bouw- en milieu-adv. nr 21910059.R01 d.d. 27-03-2019; ruimtelijke onderbouwing incl. bijlage d.d. 9-11-2020;
 - zienswijzennota;
6. dat de vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

1.3 Beroep

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland binnen zes weken na de dag van terinzagelegging van het besluit.

Als onverwijld spoed dit vereist, kan ook een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland (Postbus 150, 9700 AD Groningen).

1.4 Inwerkingtreding

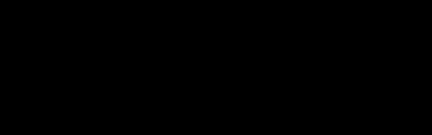
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.2c van de Wabo treedt deze omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat:

- a. op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden,
- b. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Onverminderd het voorgaande treedt deze vergunning in ieder geval ook niet eerder in werking dan op de dag na afloop van de beroepstermijn. Als er een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt deze vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

1.5 Ondertekening

Het college van Burgemeester en Wethouders van Westerwolde,
Namens deze,
Coördinator VTH & (senior) Vergunningverlener Bouw & RO,



De heer S. van Kampen

Datum: 17 november 2020

1 Procedure

2.1 Uitgebreide procedure en beslistermijn

De beslissing op de aanvraag is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 Wabo.

Tussen 12 september 2019 en 23 oktober 2019 heeft een ontwerp van het besluit ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Westerwolde te Sellingen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn in die periode zienswijzen ingediend.

2.2 Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen of te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder moeten wij ervoor te zorgen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

2.3 Volledigheid aanvraag

De aanvraag is aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op volledigheid.

De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. Op 2 augustus 2017 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. Op 17 november 2017 is verzocht om de termijn voor het indienen van aanvullingen op te schorten. Met dit verzoek, om de termijn op te schorten, is ingestemd op 23 november 2017. De aanvullingen op de aanvraag zijn in gedeelten aangevuld. Door het college is op 2 juli 2019 het besluit genomen dat ten behoeve van het voorgenomen project geen milieueffectbeoordelingsrapport of milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. De beslistermijn is opgeschort met de termijn die gebruikt is voor de aanvulling van de gegevens.

2.4 Adviezen

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 en de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan:

- de welstandscommissie Libau

Naar aanleiding hiervan hebben wij advies ontvangen van de welstandscommissie Libau. In de inhoudelijke overwegingen is aangegeven hoe wij dit advies bij onze besluitvorming hebben betrokken.

2.5 Zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het voorgenomen besluit. De zienswijzennota maakt onderdeel uit van dit besluit. Naar aanleiding van de zienswijzen is het geluidsonderzoek herzien, heeft een stikstofonderzoek plaatsgevonden en zijn daarvoor benodigde AERIUS-berekeningen gemaakt. Deze zijn verwerkt in de herziene ruimtelijke onderbouwing van 9 november 2020 en de daarbij behorende bijlagen.

2.6 Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor, of een bijzondere wet, categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Deze aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo, kan worden afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Door de gemeenteraad van Westerwolde zijn de categorieën vastgesteld waarvoor, bij afwijking van een bestemmingsplan, een verklaring van geen bedenkingen dient te worden gevraagd van de gemeenteraad.

Deze aanvraag valt niet onder een van die categorieën benoemd op de desbetreffende categorieënlijst. Een verklaring van geen bedenkingen hoeft daarom niet door de gemeenteraad afgegeven te worden.

2.7 Kennisgeving en terinzagelegging

Van dit besluit wordt kennisgegeven in de Ter Apeler Courant, Het Streekblad en op Overheid.nl alsook in de Staatscourant. Het besluit met de daarbij behorende stukken liggen in het gemeentehuis van de gemeente Westerwolde te Sellinger gedurende zes weken ter inzage.

3 Inhoudelijke overwegingen

3.1 (Ver)bouwen van een bouwwerk

Als er sprake is van de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a, Wabo, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd als één van de in artikel 2.10 lid 1 genoemde weigeringsgronden aan de orde is. Een toetsing of deze weigeringsgronden aanwezig zijn heeft plaatsgevonden:

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Ter Apel Dorp" geldt. De gronden hebben de bestemming 'Gemengd' en 'Woongebied – 1' en voor een deel de functieaanduiding 'horeca'. Volgens artikel 11 en 21 van het bestemmingsplan zijn deze gronden onder andere bestemd voor wonen, al dan niet met ruimte voor: een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit, zoals genoemd in bijlage 1, mantelzorg en kamerverhuur.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan aangezien zowel in de bestemming 'Gemengd' als 'Woongebied -1' is bepaald dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal. De aangevraagde 11 woningen zijn een toevoeging op het bestaande aantal. Voorts is er strijd met de bouwregel dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens niet minder bedraagt dan 3 meter.

Op grond van art. 2.10 lid 2 Wabo wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

In de paragraaf "Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan" staan de nadere overwegingen met betrekking tot deze activiteit.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

De welstandscommissie Libau is gevraagd te adviseren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Op 6 november 2018 heeft Libau positief geadviseerd.

Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van dit advies. Het advies hebben wij gevolgd.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.

Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid en ook vanwege de ingebrachte zienswijze is door de aanvrager een herziend / nieuw akoestisch rapport overlegd (rapport 250.33.52.00.00 d.d. 4 maart 2020) alsook een rapport van het bureau Noorman Bouw- en milieu-advies (rapport 21910059.R01 d.d. 27 maart 2019). Dit is gedaan in verband met de verhoogde geluidsbelasting op de gevels. Het plan is geprojecteerd binnen de geluidzone van twee wegen, namelijk de Hoofdstraat en Stationsstraat te Ter Apel. Gebleken is dat de geluidbelasting hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel voor een aantal van deze geprojecteerde woningen. Om het plan mogelijk te maken is het vaststellen van een hogere waarde geluid in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk.

De aanvraag, inclusief de Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen en het geluidsrapport, zoals hiervoor genoemd, is ter advies voorgelegd aan de Omgevingsdienst Groningen. De Omgevingsdienst heeft op 3 augustus 2020 een positieve advies aan ons toegezonden.

Door het uitvoeren van de bouw conform de vereisten in dit rapport wordt voldaan aan de vereiste karakteristieke geluidwering ingevolge het bouwbesluit 2012. Dit is daarom in de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning opgenomen.

Het besluit tot het vaststellen van een hogere waarde geluid in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh) zal apart genomen moeten worden. Gelijktijdig met dit besluit zal ook de beschikking besluit hogere waarden ingevolge de wet geluidhinder ter inzage worden gelegd.

Toetsing aan de bouwverordening

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.

Bodem / inwerkingtreding

Door de aanvrager is een bodemonderzoek overlegd van het bureau Sigma Bouw & Milieu (projectnummer 18-M8432 d.d. 3 augustus 2018) alsook een aanvullend bodemonderzoek (kenmerk 18-M8432-01 d.d. 20 februari 2019) die voor advies zijn voorgelegd aan de Omgevingsdienst Groningen.

Op 22 juli 2019 is een advies van de Omgevingsdienst ontvangen. Het advies luidt als volgt:

'Het blijkt dat er inderdaad een verontreiniging aanwezig is t.p.v. boring 1 en 3. Ondanks dat kan de omgevingsvergunning verleend worden met uitgestelde in werking treding.

Dit betekent dat de omgevingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.2c van de Wabo niet eerder in werking treedt dan nadat:

- a. op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden
- b. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er, behalve voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

3.2 Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

De omgevingsvergunning voor deze activiteit moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Strijdigheid

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat zowel in de geldende bestemmingen 'Gemengd' in artikel 11.2.1 onder h, als 'Woongebied -1' in artikel 21.2.1. onder a, is bepaald dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal. De aangevraagde 11 woningen zijn een toevoeging op het bestaande aantal. Voorts is er strijd met de bouwregel dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens niet minder bedraagt dan 3 meter.

Afwijkingsmogelijkheid

Het bestemmingsplan biedt geen afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in art. 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo. Ook is er geen buitenplanse afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in art. 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo. Medewerking is daarom alleen mogelijk door gebruikmaking van de mogelijkheid als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 Wabo. Dit betekent dat slechts medewerking 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. De aanvrager heeft derhalve een ruimtelijke onderbouwing overlegd die hierin voorziet.

Motivering

Door de gemeenteraad is op 27 februari 2019 de nieuwe Woonvisie vastgesteld. Thema van de woonvisie is 'Vernieuwen en vitaal houden'. Ter Apel is de centrumkern van de gemeente Westerwolde. In de Woonvisie is opgenomen dat in Ter Apel ruimte is voor 75 extra nieuwe woningen. In de woonvisie zijn de kaders opgesteld waarbinnen deze invulling plaats zal moeten vinden, bijvoorbeeld ten aanzien van de kwalitatieve behoefte.

Door het formuleren van een PMC-strategie (PMC = Product-Marktcombinatie) is invulling gegeven aan de kwalitatieve opgaven die er nog op de Westerwoldse woningmarkt liggen. Deze PMC-strategie voor de verschillende typen kernen in de gemeente vormt het kader waarbinnen verrijking en vernieuwing van de woningvoorraad wordt vormgegeven. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat de nieuwbouwmogelijkheden ook op de juiste manier worden ingezet. Zo wordt gebouwd voor de juiste doelgroepen en complementair aan de bestaande woningvoorraad. Daarnaast is wat betreft locatie van woningbouw van belang dat de woningbouw van meerwaarde is voor de omgeving. Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden is beperkt, dus die toevoeging moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern.

Onderdeel van het beleid is ook het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de sociale huurvoorraad. Er moeten voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn en die woningen moeten kwalitatief goed zijn. Omdat er sprake is van vergrijzing in de gemeente zal in toenemende mate behoefte zijn aan kwalitatief goede en geschikte levensloopbestendige woonvormen.

Het bouwplan voorziet in de bouw van 11 grondgebonden huurwoningen en past wat betreft aantal binnen de opgave die er is voor Ter Apel. Verder gaat het om nultredenwoningen, waarin ook de slaapkamers en badkamers op de begane grond zijn. De woningen zijn daarom bij uitstek geschikt voor senioren. De woningen worden nieuw gebouwd en voldoen daarmee aan de moderne kwaliteitseisen.

Daarnaast kan gesteld worden dat de realisatie van de woningen van meerwaarde is voor de omgeving. Aan de Stationsstraat was tot rond de eeuwwisseling een garagebedrijf gevestigd. De bedrijfsgebouwen waren erg in verval geraakt en de ondergrond bleek sterk verontreinigd. In 2008/2009 zijn de restanten van het garagebedrijf afgebroken en heeft er een sanering van de grond plaatsgevonden. Daarbij is het eigendom van de ondergrond overgegaan naar de gemeente.

Op de hoek met de Hoofdstraat stond een winkel/apotheek die begin deze eeuw door brand teniet was gegaan. De vervallen resten daarvan hebben jarenlang het straatbeeld ontsierd. Dat gold eveneens voor de in verval geraakte naastliggende panden. Voor 2007 zijn de restanten van de apotheek opgeruimd en in 2008/2009 is het gehele terrein geëgaliseerd.

Bij de ontwikkelingen van de plannen voor het centrum van Ter Apel zijn aan beide zijden van het kernwinkelcentrum ruimten gereserveerd voor parkeerplaatsen. Een van die locaties betreft de hoek Stationsstraat/Hoofdstraat. Deze parkeerplaats is als zodanig opgenomen in het in nu geldende bestemmingsplan 'Ter Apel Dorp' en is in 2014 gerealiseerd. De daarop aansluitende grond aan de Stationsstraat heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Wonen gekregen en het pand aan de oostzijde, overeenkomstig het bestaande gebruik, een horecabestemming. Daarmee was de desolate toestand, van een aantal jaren daarvoor, wel beëindigd maar door het ontbreken van een passende bebouwing, die het parkeerterrein omsloot, kenmerkte de situatie zich nog steeds als een onaanvaardbaar gat in de lintbebouwing.

Het beleid tot het kernwinkelgebied richtte zich op de concentratie van centrum gebonden activiteiten. De onderhavige locatie valt buiten het kernwinkelgebied en, indien en voor zover daar al vraag naar zou zijn, is de realisering van commercieel onroerend goed zoals winkels en dienstverlenende activiteiten in strijd met het concentratiebeleid.

Bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard die zich tegen het plan verzetten zijn er derhalve niet. Het belang dat daarom is gediend met de realisering van het plan kan opwegen tegen belangen van derden, te denken valt aan het ontnemen van zonlicht en of het beperken van privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Conclusie

Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

4 Voorschriften

1. Bouwen van een bouwwerk

Algemeen

1.1. Het bouwtoezicht dient tenminste twee werkdagen voor de aanvang van de volgende onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:

- de aanvang van de werkzaamheden inclusief de ontgravingswerkzaamheden;
- de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen / de fundering;
- het storten van beton;
- de aanvang van het plaatsen van de staalconstructie;
- de gereed melding van de werkzaamheden.

Wijze van indienen kennisgevingen en meldingen:

Voor het indienen van een melding kunt u contact opnemen met de toezichthouder bouw via het telefoonnummer 0599-320220. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om een melding in te dienen via gemeente@westerwolde.nl. Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer te vermelden.

(Ver) bouwen van een bouwwerk

- 1.2. Bij het project moet de vergunning aanwezig zijn. Op verzoek moeten de bescheiden ter inzage worden gegeven;
- 1.3. Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleister-werk wordt uitgevoerd, moet de toezichthouder bouw ten minste twee werkdagen vóór het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:
 - Het niet verwerken van bevroren materialen;
 - Het verkrijgen van een goede binding en verharding;
 - 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;
- 1.4. Bij de bouw vrijkomende grond dient zoveel mogelijk op de locatie hergebruikt te worden. Indien hergebruik op het terrein niet mogelijk is, dan moet er officieel depotbemonstering gedaan worden om de hergebruikmogelijkheden te bepalen. Dit dient in overleg met het bevoegd gezag te gebeuren om het hergebruik en de afvoermogelijkheden van de grond vast te stellen;
- 1.5. Het terrein waarop wordt gebouwd, moet door een deugdelijke afscheiding van de weg en aanliggende percelen zijn afgescheiden indien gevaar of hinder is te duchten. Het verkeer moet hiervan zo min mogelijk hinder ondervinden en de toegang tot de brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, mogen niet worden belemmerd. De opslag van bouwmaterialen op wegen en/of bermen is verboden, tenzij hierover in overleg met een bevoegde ambtenaar vooraf toestemming wordt verkregen. Indien in de nabijheid van bestaande wegen, trottoirs of plantsoenen wordt gebouwd, dienen deze na de bouw in de oorspronkelijke toestand teruggebracht te worden, terwijl eventuele schade op uw kosten door ons wordt hersteld. Bij aan- en afvoer van grond of zand dient u de wegen en trottoirs schoon te houden;
- 1.6. De bouw dient conform de vereisten in het geluidsrapport van het bureau Noorman Bouw- en milieu-advies (rapport 21910059.R01 d.d. 27 maart 2019) wordt uitgevoerd zodat voldaan wordt aan de vereiste karakteristieke geluidwering ingevolge het bouwbesluit 2012;
- 1.7. Het project moet worden uitgevoerd conform de in dit besluit vastgestelde (1.2 onder 5) tekeningen/bijlagen. De onderdelen, die niet op tekening of op enigerlei andere wijze schriftelijk zijn aangegeven, dienen te voldoen aan het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening. Indien voorafgaande aan dan wel tijdens het project wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de gewaarmerkte omgevingsvergunning moeten deze wijzigingen schriftelijk aan burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde worden doorgegeven;
- 1.8. Het niet nakomen van voorschriften, het niet tijdig indienen van de gevraagde gegevens en het niet laten controleren van constructiedelen waaronder grondverbetering, wapening en rioleringen, kan stopleggen van de bouwwerkzaamheden ten gevolge hebben;

- 1.9. De afvoerwegen dienen vrij te worden gehouden van hout, steen, puin, containers of andere materialen en de eventuele ontstane schade aan personen of goederen van derden is geheel voor rekening van de vergunninghouder;
- 1.10. Burgemeester en wethouders kunnen uw omgevingsvergunning conform artikel 2.33, tweede lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht intrekken, indien u niet binnen 26 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning begint. Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning tevens intrekken indien de werkzaamheden 26 weken of langer stilliggen;
- 1.11. De vergunninghouder dient zich, alvorens met de werkzaamheden te beginnen, volledig op de hoogte te stellen omtrent de aanwezigheid en ligging van kabels, leidingen etc. op het terrein. Schade, toegebracht aan kabels en leidingen, zijn geheel voor rekening van de vergunninghouder. Om schade te voorkomen, kunt u een Klic-melding doen bij Kadaster Klic, telefoonnummer 0800 0080;
- 1.12. De perceeleigenaar dient het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet mogelijk is, kunt u in overleg met de rioolbeheerder de mogelijkheden bespreken om het huishoudelijk afvalwater en hemelwater gescheiden aan te leveren. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de heer J. Nijmeijer via telefoonnummer 0599-320220, of per email naar j.nijmeijer@westerwolde.nl;
- 1.13. Voor de aanvraag van een rioolaansluiting of voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer J. Nijmeijer via telefoonnummer 0599-320220 of per email naar j.nijmeijer@westerwolde.nl. Het aanvraagformulier en de 'aansluitverordening Riolering gemeente Westerwolde' kunt u via de gemeentelijke website www.westerwolde.nl downloaden;
- 1.14. Aangaande de brandveiligheid zullen nog rookmelders geplaatst moeten worden conform de NEN 2555;
- 1.15. Voor de uitvoering van dit project moeten er nog stukken ingediend worden, het gaat hierbij om tekeningen, berekeningen of een onderzoek van:
 - Alle stukken t.b.v. de uitvoering welke niet door de hoofdconstructeur zijn uitgevoerd dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur;
 - Alle (detail) berekeningen en werktekeningen van de leveranciers van de (prefab)betonconstructies dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur;
 - De staalwerkplaatstekening dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur;
 Deze stukken dienen minimaal drie weken voor de uitvoering van de onderdelen digitaal te worden ingediend of op het postadres van de gemeente Westerwolde onder vermelding van het bouwadres en het zaaknummer van de omgevingsvergunning.

U mag niet eerder met het betreffende bouwdeel starten voordat de gevraagde stukken goedgekeurd zijn.

Het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde

- 1.16. Indien bij de uitvoering van de geplande graafwerkzaamheden onverhoopt archeologische vondsten worden gedaan of sporen worden ontdekt, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de gemeente Westerwolde conform de Erfgoedwet, artikel 5.10, 5.11 en 9.6.
- 1.17. Vanuit de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht dat voldoende zorg in acht genomen moet worden voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij verlening van deze omgevingsvergunning is er daarom van uit gegaan dat de vergunninghouder zich voorafgaand op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van het handelen. Bij de uitvoering van die handeling(en) moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt worden. Zo nodig zal de vergunninghouder een vergunning dan wel ontheffing aanvragen bij de provincie Groningen mocht dit gelden op basis van de Wet natuurbescherming dan wel de Provinciale Omgevingsverordening.

Zienswijzennota inzake de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van 11 woningen op een perceel achter Hoofdstraat 24 te Ter Apel

1. Inleiding

BBAW Bouwmanagement heeft namens [REDACTED] een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van 11 woningen op een perceel achter Hoofdstraat 24 te Ter Apel.

Dit bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan.

Met ingang van 12 september 2019 heeft de ontwerp-omgevingsvergunning voor dit bouwplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn zijn zienswijzen ingediend door:

- [REDACTED] (reclamant 1).
- [REDACTED] (reclamant 2).

Reclamanten 1 en 2 hebben separaat hun zienswijze mondeling toegelicht aan de hand van een schriftelijk stuk (nadere zienswijze).

2. Beoordeling zienswijzen

Hieronder zijn de (nadere) zienswijzen samengevat weergegeven, waarna een reactie op deze zienswijzen wordt gegeven.

Zienswijze reclamant 1

Reclamant stelt dat voor de hoek Hoofdstraat/Stationsstraat al voor de derde keer een verzoek om een omgevingsvergunning is gedaan. Van een samenhangend geheel is geen sprake en iedere keer gaat dit ten koste van openbare parkeerplaatsen dan wel de verkeersveiligheid van de bewoners van het appartementencomplex. In alle drie gevallen is er sprake van 'dubbele petten'. Hiermee wordt de schijn van partijdigheid gevoed. Telkens is er namelijk sprake van verkoop van openbaar terrein aan initiatiefnemer om de bouw te kunnen realiseren.

Reclamant stelt verder, onder verwijzing naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: RvS) dat voor de verandering in het voetpad een APV-vergunning is vereist. Reclamant is van mening dat de voorwaarde moet worden gesteld dat de bouw pas mag beginnen als de APV-vergunning onherroepelijk is geworden.

De ervaringen tot dusver wijzen uit dat wij geen enkel oog hebben voor de belangen van de omgeving/omwonenden. Het bouwplan heeft geen meerwaarde voor de omgeving en leidt tot een verslechtering van het woonklimaat. De leefbaarheid en veiligheid zijn in het geding, aldus reclamant.

Naar de mening van reclamant is sprake van een project met ingrijpende gevolgen. De bouw van de 11 woningen past niet in het beeld van de Hoofdstraat en de Stationsstraat. De L-vormige constructie van de aan elkaar verbonden woningen geeft een te kolossaal beeld.

Reclamant mist verder een uitwerking van de straat tussen de panden Hoofdstraat 23 en 24 alsmede de belangen van derden daarbij. De achter-ontsluiting van een aantal woningen aan de oostzijde is zodanig gesitueerd dat de bij het appartementencomplex behorende parkeerplaatsen en de uitrit onbereikbaar worden.

Tevens is volgens reclamant onduidelijk wat de breedte van de weg en het bijbehorende trottoir wordt. Over de inrichting van de weg wordt niets vermeld. Reclamanten constateren dat er een wijziging wordt aangebracht tussen de bij het appartementencomplex behorende parkeerplaatsen en de in-/uitrit van het appartementencomplex.

Het is, zo stelt reclamant, nu al zo dat een aantal bewoners van het appartementencomplex, gelet op de onveilige uitrit, hun auto permanent parkeren op de nabijgelegen parkeerplaats. Omdat de bewoners van de 11 woningen geen parkeerplaats op eigen grond krijgen, dreigt deze openbare parkeerplaats overbelast te raken. Men zal dan trachten te parkeren tussen de panden Hoofdstraat 23 en 24 waardoor de in-/uitrit steeds geblokkeerd wordt. In plaats van woningen te bouwen was het beter geweest om op deze plek het aantal parkeerplaatsen uit te breiden. Wat betreft de parkeerbehoefte stelt reclamant dat sprake is van een achterhaald onderzoek.

Reclamant brengt verder naar voren dat niet duidelijk is wat er staat te gebeuren in de hoekruimte. Zij vraagt zich af welke activiteiten daarin zijn toegestaan en in hoeverre dit tot extra verkeersbewegingen tussen de panden Hoofdstraat 23 en 24 leidt.

Tevens is reclamant niet gerust op de consequenties van de verontreinigde grond. Verder mist reclamant een afweging van de gevolgen van het bouwplan voor de luchtkwaliteit in relatie tot de PAS-uitspraak van de RvS.

Naast de parkeerproblematiek vreest reclamant dat verrommeling zal optreden door Gamma-schuttingen. De afstand tussen het pand Hoofdstraat 24 en de bouw van de woningen resulteert erin dat een gedeelte van deze woningen voor onze uitrit worden gesitueerd en het gebruik van de in-/uitrit zal belemmeren. Tevens zal door het bouwplan de weg worden versmald en zal een gedeelte van het openbaar terrein verdwijnen.

Verder stelt reclamant dat wordt gevreesd voor overlast tijdens de uitvoering van het bouwplan.

De belangen van de bewoners van het appartementencomplex zijn niet afgewogen. Door vergunningverlening worden de gebruiksmogelijkheden van de bewoners op een onaanvaardbare manier beperkt.

Zienswijze reclamant 2

Reclamant stelt dat in de ontwerpvergunning aan 12 objecten slechts 10 huisnummers zijn toegekend. De te bouwen objecten worden dan ook niet juist aangeduid, hetgeen onzorgvuldig is.

Verder is reclamant van mening dat een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de raad is vereist. Reclamant vindt dat niet op voorhand kan worden gezegd dat het project kan worden aangemerkt als project dat geen ingrijpende gevolgen heeft. Reclamant maakt hierbij gewag van de bodemverontreiniging.

Door de verkoop van gemeentegrond aan aanvrager en de voorwaarden waaronder deze verkoop heeft plaatsgevonden, heeft de gemeente volgens reclamant een financieel belang bij het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Hiermee is de schijn van vooringenomenheid gewekt.

Reclamant stelt voorts dat de ruimtelijke onderbouwing niet deugdelijk is. Hij voert hiertoe aan dat van een onaanvaardbaar gat in de lintbebouwing geen sprake is. Dit wordt op geen enkele wijze onderbouwd of aangetoond. Een ruimtelijke/stedenbouwkundige situatie die noopt tot aanpassing is niet aan de orde. Van een herstel van de lintbebouwing is geen sprake nu het bouwplan niet is voorzien in de rooilijn van de bebouwing aan de Hoofdstraat. Evenmin wordt de rooilijn van de bebouwing aan de Stationsstraat gevolgd. Verder voert reclamant aan dat de gevolgen van het bouwplan voor de

luchtkwaliteit niet afdoende zijn afgewogen. Verwezen wordt naar de PAS-uitspraak van de RvS van 29 mei 2019. Voorst is reclamant van mening dat in de ruimtelijke onderbouwing de gevolgen van het bouwplan voor parkeren niet afdoende zijn afgewogen en het bouwplan niet voorziet in voldoende ruimte voor parkeren. Ook leidt het bouwplan volgens reclamant tot een verkeersonveilige situatie. Er is geen sprake van een deugdelijke ontsluiting omdat geen sprake is van een trottoir met een breedte van tenminste 1.50 meter. Een trottoir met een dergelijke breedte kan ook niet worden gecreëerd. Verder blijft onduidelijk of door de toename van het aantal verkeersbewegingen overlast wordt veroorzaakt voor de omliggende bebouwing.

Reclamant stelt dat het bouwplan, omdat niet wordt voorzien in voldoende ruimte voor parkeren, in strijd is met de Bouwverordening.

Het is reclamant onduidelijk of veranderingen in de weg/parkeerterrein zullen worden aangebracht. Er dient daarom te worden overwogen of voor het bouwplan een vergunning ex artikel 2:11 van de APV Westerwolde 2018 (APV) is vereist.

Ook is het volgens reclamant onduidelijk welke bestemming de ruimte op de hoek tussen beide woningrijen krijgt en welke functies hier zijn toegestaan.

Reclamant is verder van mening dat er teveel onduidelijkheid is over de bodemverontreiniging. Een uitgestelde inwerkingtreding biedt volgens hem onvoldoende waarborgen.

Reclamant concludeert dat sprake is van strijd met de artikelen 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het bouwplan is te groot voor de bouwlocatie en reclamant verwacht dan ook een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden, verhuurbaarheid en waarde van zijn eigendommen aan de Stationsstraat 7 en 9.

Reactie op de zienswijzen

De zienswijzen geven ons aanleiding tot de volgende reactie.

Algemeen; bestemmingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Ter Apel Dorp'. Het oostelijk deel van het projectgebied heeft de bestemming 'Gemengd' met de functieaanduiding 'Horeca'. Het noordelijk deel van het projectgebied heeft de bestemming 'Woongebied – 1'.

Zowel de voor 'Gemengd' (artikel 11 van de planregels) als de voor 'Woongebied – 1' (artikel 21 van de planregels) aangewezen gronden zijn, voor zover van belang, bestemd voor wonen.

Voor beide bestemmingen geldt dat in de bouwregels is bepaald dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal.

Blijkens artikel 1.13 moet onder bestaande bebouwing worden verstaan: bebouwing die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Vast staat dat door realisering van het bouwplan het bestaande aantal woningen wordt uitgebreid. Dit betekent dat het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan is.

Algemeen; Wabo

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo), namelijk het bouwen van een bouwwerk.

Artikel 2.10, eerste lid, bepaalt dat de aanvraag wordt geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

In dit geval moet de aanvraag op grond van artikel 2.10, tweede lid, mede worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Artikel 2.10, tweede lid, bepaalt verder dat de vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Ingevolge artikel 2.12, eerste lid, kan de omgevingsvergunning slechts 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.

De beslissing om al dan niet met toepassing van artikel 2.12 omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan is een bevoegdheid, waarbij wij beleidsruimte hebben. Beoordeeld dient te worden of de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en of wij, na afweging van de betrokken belangen, in redelijkheid tot vergunningverlening kunnen overgaan.

(Schijn van) vooringenomenheid

Reclamanten betogen dat in deze procedure sprake is van (de schijn van) vooringenomenheid omdat de gemeente ten behoeve van het bouwplan (onder voorwaarden) grond aan aanvrager heeft verkocht. Er zou sprake zijn van 'dubbele petten'.

Artikel 2:4, eerste lid, van de Awb luidt als volgt: "Het bestuursorgaan vervult zijn taak zonder vooringenomenheid."

Naar onze mening ligt aan het bouwplan een objectieve planologische afweging ten grondslag. De enkele omstandigheid dat de gemeente de grond waarop het bouwplan is geprojecteerd aan aanvrager heeft verkocht, maakt niet dat wij onze taak in strijd met artikel 2:4 van de Awb met vooringenomenheid hebben vervuld.

Ontbreken vergunning voor het veranderen van de weg

De stelling van reclamanten over het ontbreken van een vergunning voor het veranderen van de weg is door de feiten achterhaald. Onlangs is hier namelijk vergunning voor verleend. Hierin is dus geen belemmering gelegen voor het verlenen van omgevingsvergunning voor de 11 woningen. Verder is er geen aanleiding om tegemoet te komen aan de wens van reclamant 1 om een voorwaarde op te nemen in de omgevingsvergunning voor de 11 woningen inhoudende dat pas met de bouw mag worden begonnen als de vergunning voor het veranderen van de weg onherroepelijk is geworden. De initiatiefnemer van het bouwplan zou hiermee naar onze mening onevenredig worden benadeeld.

Bouwverordening

Reclamant 2 stelt dat het bouwplan niet voorziet in voldoende ruimte voor parkeren en daarom in strijd is met de Bouwverordening.

Omdat de Bouwverordening gemeente Westerwolde geen voorschriften bevat over parkeren (op eigen terrein), mist de stelling feitelijke grondslag. Dit neemt overigens niet weg dat het onderdeel 'parkeren' in de belangenafweging is betrokken. Wij verwijzen hiertoe naar onze overwegingen onder het kopje 'Verkeer en parkeren'.

VVGB

De stelling dat de raad voor het bouwplan een (ontwerp-)verklaring van geen bedenkingen (VVGB) had moeten verstrekken, delen wij niet.

De raad heeft in zijn vergadering van 18 december 2019 de 'Lijst met categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist (categorieënlijst)' vastgesteld. Zie voor deze categorieënlijst: <https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Westerwolde/CVDR638264.html>.

Naar onze mening kan, onder andere gelet op de aard en omvang van het bouwplan, in redelijkheid worden gesteld dat het project niet onder punt 5 van de categorieënlijst valt. Dat ter plaatse sprake is van bodemverontreiniging maakt dit niet anders omdat artikel 6.2c van de Wabo voorziet in een uitgestelde inwerkingtreding van de vergunning.

Bodemverontreiniging

Niet wordt ontkend dat ter plaatse van de projectlocatie sprake is van bodemverontreiniging. Deze omstandigheid staat echter in verband met het bepaalde in artikel 6.2c van de Wabo (uitgestelde inwerkingtreding) niet aan vergunningverlening in de weg.

Gebruik hoekruimte

De ruimte op de hoek tussen beide woningrijen is, zie tekening TO-01: Bouwkundig alg., d.d. 8-04-2020, aangeduid als bergruimte. Deze ruimte kan onder andere worden gebruikt voor het stallen van fietsen van de toekomstige bewoners. Zie in dit verband ook pagina 10 van de ruimtelijke onderbouwing waar onder het kopje 'Voornemen' wordt gesproken over 'fietsenberging voor algemeen gebruik'.

Verrommeling

Reclamant 1 vreest dat verrommeling zal optreden door Gamma-schuttingen.

Niet ontkend kan worden dat het, mits aan de daarvoor geldende wettelijke eisen wordt voldaan, mogelijk is om bepaalde bouwwerken, waaronder erfafscheidingen, vergunningsvrij te plaatsen. Deze omstandigheid is echter niet van zodanig zwaarwegend gewicht dat dit tot het niet verlenen van de vergunning zou moeten leiden. Hierbij zij nog opgemerkt dat indien dergelijke bouwwerken in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand zijn, hiertegen handhavend kan worden opgetreden.

Verkeer en parkeren

Reclamanten zijn om diverse redenen van mening dat het bouwplan tot een zodanige verkeers- en parkeersituatie zal leiden dat dit aan vergunningverlening in de weg staat. Hierover merken wij het volgende op.

Gelet op de situering van de te bouwen woningen is het aannemelijk dat de bewoners gebruik zullen maken van het parkeerterrein op de hoek Stationsstraat/Hoofdstraat. Dit neemt echter niet weg dat er achter de oostelijk gesitueerde woningen auto's kunnen worden geparkeerd. Gelet op de wegbreedte en de draaicirkel van een personenauto betekent dit echter niet dat hierdoor de in-/uitrit van het appartementencomplex onbereikbaar zou worden. Gelet hierop is er voorts geen aanleiding om ter plaatse verkeersmaatregelen (bijvoorbeeld een stop- of parkeerverbod) te nemen. Hierbij zij nog opgemerkt dat de Wegenverkeerswetgever heeft aangegeven dat terughoudend moet worden omgegaan met het aanbrengen van verkeerstekens. Bovendien bieden het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 (artikel 24 – verbod parkeren voor een inrit of een uitrit), de Wegenverkeerswet 1994 (artikel 5 – verbod hinderlijk en gevaarlijk gedragen in het verkeer) en de APV Westerwolde 2018 voldoende mogelijkheden om handhavend op te treden tegen ongewenste verkeersgedragingen. Daarbij zij nog opgemerkt dat nog eens expliciet aan onze boa's is gevraagd de situatie regelmatig te schouwen.

Gelet op de verwachte toename van verkeersbewegingen (van motorrijtuigen en fietsen) als gevolg van het bouwplan is er voorts geen aanleiding om te veronderstellen dat deze toename zodanig is dat dit

ter plaatse tot verkeersonveilige situaties zal leiden. Dat de weg achter de oostelijk gesitueerde woningen ook wordt gebruikt om de gemeentewerkplaats te bereiken maakt dit niet anders.

Wat betreft de parkeerbehoefte ten behoeve van het bouwplan merken wij op dat onderzoek heeft uitgewezen dat er geen tekort aan parkeerplaatsen is te verwachten op het parkeerterrein op de hoek Stationsstraat/Hoofdstraat. De mening van reclamant 1 dat sprake zou zijn van een achterhaald onderzoek, delen wij niet. De ruimtelijke situatie in het centrum is sinds het onderzoek namelijk niet wezenlijk veranderd. Ten tijde van het houden van het onderzoek was op de Hoofdstraat in Ter Apel al een blauwe zone van kracht (van kracht geworden in 2015). Het gehouden onderzoek was er namelijk mede op gericht om de invoering van de blauwe zone in kaart te brengen. Voorts is in de parkeerberekening rekening gehouden met de parkeerbehoefte die de gerealiseerde Kwalitaria op Hoofdstraat 24 met zich brengt. Het onderzoek achten wij daarom nog steeds representatief.

De parkeerberekening en het parkeeronderzoek zijn, zie paragraaf 4.9 van de ruimtelijke onderbouwing, naar onze mening correct en volgens de landelijke CROW-normen uitgevoerd.

Van enige toezegging dat een minimaal aantal parkeerplaatsen van de parkeerplaats op de hoek Hoofdstraat/Stationsstraat te allen tijde beschikbaar moet zijn voor langparkeerders is niets bekend. Het betreft hier ook een openbare parkeerplaats die door een ieder mag worden gebruikt. Het reserveren van parkeerruimte voor specifieke gebruikers zorgt bovendien voor een inefficiënt gebruik van beschikbare parkeerruimte.

Ruimtelijke onderbouwing

Reclamant 2 stelt om diverse redenen dat de ruimtelijke onderbouwing niet deugdelijk is.

In de bij de aanvraag om omgevingsvergunning gevoegde ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen wordt gemotiveerd ingegaan op onder meer het gemeentelijk (woon)beleid. Voorts wordt daarin afdoende ingegaan op de relevante omgevingsaspecten, waaronder 'luchtkwaliteit', 'milieuzonering', 'verkeer en parkeren' en 'geluid'. De stelling dat de ruimtelijke onderbouwing niet deugdelijk is, kunnen wij daarom niet onderschrijven.

Wij vinden het bouwplan een passende invulling van de projectlocatie. Hierbij zij opgemerkt dat de welstandscommissie een positief advies over het bouwplan heeft uitgebracht. Daarbij heeft de welstandscommissie het bouwwerk zowel op zichzelf als in verband met de omgeving beoordeeld.

Overlast

Voor zover reclamant 1 vreest voor overlast tijdens de uitvoering van het bouwplan, merken wij op dat dit een uitvoeringsaspect betreft dat niet aan de planologische aanvaardbaarheid van het bouwplan in de weg staat.

3. Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat het bouwplan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is en dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. De belangen van omwonenden bij een goed woon-, leef- en bedrijfsklimaat worden naar onze mening niet onevenredig door het bouwplan geschaad. Ook anderszins zijn er geen beletselen om tot vergunningverlening over te gaan.

Formulierversie
2017.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	3062881
Aanvraagnaam	Nieuwbouw Hoofdstraat - Stationstraat
Uw referentiecode	2016-060

Ingediend op	29-06-2017
Soort procedure	Reguliere procedure

Projectomschrijving	Nieuwbouw 11 woningen
Opmerking	Betreft zelfbouw
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Vlagtwedde
Bezoekadres:	Dorpsstraat 1 9551 AB Sellingen
Postadres:	Postbus 14 9550 AA Sellingen
Telefoonnummer:	0599320209
Faxnummer:	0599320299
E-mailadres:	info@vlagtwedde.nl
Website:	www.vlagtwedde.nl
Contactpersoon:	Freddy Drenth
Bereikbaar op:	dinsdag (volle dag) en woensdag- en vrijdagochtend

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Bijlagen

Formulierversie
2017.01

Locatie

1 Adres

Postcode	9561JB
Huisnummer	24
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Hoofdstraat
Plaatsnaam	Ter Apel

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen?

☐ Ja
☒ Nee

Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☒ Ja
☐ Nee

Voor welke functie wordt de woning gebouwd?

- ☐ Eigen bewoning
☐ Zorgwoning
☒ Anders

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

-

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

100

6 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	350

7 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	☒ Ja ☐ Nee
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	0
Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	600

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	☐ Ja ☒ Nee
Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	☐ Ja ☒ Nee

9 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?	☒ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	☒ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties
Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	100
Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	55

10 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	11
Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	11

11 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0
Wat is het aantal koopwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?	0

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk?

☐ Ja
☒ Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en zie tekening
bijbehorende materialen en kleuren
in.

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

☐ Ja
☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
TO-01_Bouwkundig-alg_pdf	TO-01_Bouwkundig-alg.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Gezondheid Overige gegevens veiligheid Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Gelijkwaardigheid Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden	2017-06-29	In behandeling
TO-02_Principe--details_pdf	TO-02_Principe--details.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Energiezuinigheid en milieu Gelijkwaardigheid Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Kwaliteitsverklaringen	2017-06-29	In behandeling
TO-03-1_CTS-tussenwoning_pdf	TO-03-1_CTS-tussenwoning-.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2017-06-29	In behandeling
TO-03-2_CTS-hoekwoning_pdf	TO-03-2_CTS-hoekwoning.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2017-06-29	In behandeling
TO-03-3_CTS-eindwoning_pdf	TO-03-3_CTS-eindwoning.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2017-06-29	In behandeling
TO-04_Installatie-bouwfysica_pdf	TO-04_Installatie-bouwfysica.pdf	Energiezuinigheid en milieu	2017-06-29	In behandeling
Bouwfysica_pdf	Bouwfysica.pdf	Energiezuinigheid en milieu	2017-06-29	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
constructief-eindwoning_pdf	constructief-eindwoning.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2017-06-29	In behandeling
constructief-hoekwoning_pdf	constructief-hoekwoning.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2017-06-29	In behandeling
constructief-tussenwoning_pdf	constructief-tussenwoning.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2017-06-29	In behandeling
sondering_pdf	sondering.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2017-06-29	In behandeling