

OMGEVINGSVERGUNNING

voor het project:	Het bouwen van een appartementencomplex
locatie:	Hoek Noorderstraat – Kleinemeesterstraat, Sappemeer
activiteiten:	– bouwen van een bouwwerk – gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan
verleend aan:	Treanelka B.V.
Olo-nummer:	3760165
kenmerk ODG	Z2018-00007274
bevoegd gezag:	gemeente Midden-Groningen
kenmerk bevoegd gezag:	2018-018546

Inhoudsopgave

1	Besluit	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Beslissing	3
1.3	Zienswijzen	5
1.4	Beroep	5
1.5	Inwerkingtreding	5
1.6	Ondertekening.....	5
1.7	Verzending.....	5
2	Procedure	7
2.1	Procedure en beslistermijn	7
2.2	Bevoegd gezag.....	7
2.3	Volledigheid.....	7
2.4	Adviezen	7
2.5	Verklaring van geen bedenkingen	8
2.6	Overwegingen ten aanzien van adviezen en documenten.	8
2.7	Vooroverleg	8
2.8	Publicatie ontwerpbesluit	8
3	Inhoudelijke overwegingen	9
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk	9
3.2	Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	10
4	Voorschriften	13

1 Besluit

1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen heeft op 26 juni 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het project "Sappemeer, hoek Noorderstraat–Kleinemeesterstraat".

De aanvraag is ingediend door Treanelka, vertegenwoordigd door de heer J.O. Kroesen en heeft betrekking op de locatie hoek Noorderstraat–Kleinemeesterstraat in Sappemeer, kadastraal perceel gemeente Sappemeer, sectie G, nummer 2087 (ten westen van Noorderstraat 190–192a).

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Bouwen van een bouwwerk;
- Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Het project bestaat uit het bouwen van een appartementencomplex met 6 appartementen over 3 bouwlagen.

1.2 Beslissing

Het college van Burgemeester en wethouders is voornemens:

1. gelet op hoofdstuk 3 van dit besluit alsmede paragraaf 2.3 Wabo, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag en de bij de aanvraag behorende bescheiden;
2. de vergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
 - Bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo);
 - Gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo);
3. voorschriften aan de vergunning te verbinden;
4. de aanvraag met bijbehorende stukken deel uitmaakt van de vergunning;
5. de volgende stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - aanvraagformulier omgevingsvergunning OLO 3760165, ingekomen op 26 juni 2018 (publiceerbare versie);
 - ruimtelijke onderbouwing hoekperceel Noorderstraat–Kleinemeesterstraat te Sappemeer, van R.O. advies, versie 15 mei 2019;
 - tek. A101, van Adelaarsneus BV, wijziging 4–10–2018;
 - tek. 1 A102, van Adelaarsneus BV, wijziging 4–10–2018;
 - tek. 2 A103, van Adelaarsneus BV, wijziging 4–10–2018;
 - tek. 3 A104, van Adelaarsneus BV, wijziging 4–10–2018;
 - A200, van Adelaarsneus BV, wijziging 4–1–2019;
 - A201, van Adelaarsneus BV, wijziging 4–1–2019;
 - A202, van Adelaarsneus BV, wijziging 4–1–2019;
 - A203, van Adelaarsneus BV, wijziging 4–1–2019;
 - A204, van Adelaarsneus BV, wijziging 4–1–2019;
 - tek. 9 A300, van Adelaarsneus BV, wijziging 4–10–2018;
 - A400, van Adelaarsneus BV, wijziging 4–1–2019;
 - tek. 11 A700, van Adelaarsneus BV, wijziging 4–10–2018;
 - tek. 12 A 701, van Adelaarsneus BV, wijziging 4–10–2018;

- tek. 13 A710, van Adelaarsneus BV, wijziging 4-10-2018;
- tek. 14 A711, van Adelaarsneus BV, wijziging 4-10-2018;
- tek. 15 A720, van Adelaarsneus BV, wijziging 4-10-2018;
- tek. 16 A721, van Adelaarsneus BV, versie 4-10-2018;
- tek. 17 A730, van Adelaarsneus BV, wijziging 4-10-2018;
- tek. 18 A731, van Adelaarsneus BV, wijziging 4-10-2018;
- tek. 19 A740, van Adelaarsneus BV, wijziging 4-10-2018;
- tek. 20 A741, van Adelaarsneus BV, wijziging 4-10-2018;
- tek. 21 A750, van Adelaarsneus BV, wijziging 4-10-2018;
- renvooi A100, van Adelaarsneus BV, wijziging 20-3-2019;
- tekening 23 A751, van Adelaarsneus BV, versie 25-6-2018;
- tekening 24 A760, van Adelaarsneus BV, versie 21-6-2018;
- tek. 22 A761, van Adelaarsneus BV, wijziging 4-10-2018;
- tek. 24 A770, van Adelaarsneus BV, wijziging 4-10-2018;
- impressie, van Adelaar Vastgoedontwikkeling BV, versie 2-10-2018;
- variant woningindeling, zonder datum;
- veilig onderhoud 2, van Adelaarsneus BV, versie 22-6-2018;
- veilig onderhoud, van Adelaarsneus BV, versie 22-6-2018;
- veilig onderhoud 1, van Adelaarsneus BV, versie 22-6-2018;
- verkennend (asbest)bodemonderzoek, van WMR, versie 28-2-2018;
- wandelementen, van G. van Beek & Zn., versie 6-10-2014;
- EPC alternatief met deur, van 26-6-2018;
- variant op woning, zonder datum;
- overzicht tekening, van Adelaarsneus BV, versie 27-6-2018;
- alternatief met deur, versie 26-6-2018;
- bouwveiligheidsplan, versie 22-6-2018;
- buitengevel isolatiesysteem, van SKG-IKOB, versie 13-10-2017;
- checklist veilig onderhoud, zonder datum;
- EPC 1, versie 25-6-2018;
- EPC 2, versie 25-6-2018;
- EPC berekening ventilatie en equivalente daglicht toetreding, van Bouwadviesbureau Gert Broens, versie 26-6-2018;
- EPC berekening, van Bouwadviesbureau Gert Broens, versie 25-6-2018;
- gewapende breedplaat vloer, van Kiwa, versie 29-4-2015;
- isolatie en gipskarton, van Eurothane G, zonder datum;
- milieuraapportage, versie 25-6-2018;
- prestatieverklaring, van Unilin, versie 1-9-2016;
- productblad, van Heraklith, zonder datum;
- productomschrijving, van Eurothane G, zonder datum;
- situatietekening, van Adelaarsneus BV, versie 18-6-2018;
- situatietekening 1, van Adelaarsneus BV, versie 22-6-2018;
- situatietekening 2, van Adelaarsneus BV, versie 18-6-2018;
- sondeonderzoek, van Sigma Bouw & Milieu, versie 1-2-2018;
- paalfundering, van H.F.C. Weijde, versie 25-9-2019;
- bouw akoestisch onderzoek, van Ingenieursbureau Spreen, versie 2-9-2018;
- akoestisch onderzoek, van Ingenieursbureau Spreen, versie 18-11-2018;
- vo constructie, van adviesbureau Ab Nanninga, versie 13-9-2018;
- ventilatie, versie 22-11-2018;
- beoordeling brandveiligheid, van Landstra bureau voor bouwfysica, versie 18-7-2018;
- brandoverslag Bb 2012, van Landstra bureau voor bouwfysica, versie 19-7-2018;

- fundering begane grond verdieping en dakconstructie op hoofdlijnen, van Ab Nanninga, versie 18-1-2019;
 - nota van overlegreacties, van gemeente Midden-Groningen, zonder datum;
6. de vergunning te verlenen voor onbepaalde tijd.

1.3 Zienswijzen

Gedurende de periode dat het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken ter inzage heeft gelegen, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Tijdens de ter inzagetermijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het (ontwerp)besluit. De inhoud van deze zienswijze en de inhoudelijke reactie daarop is beschreven in de 'beantwoording zienswijze', onder hoofdstuk 3.2 van dit besluit.

1.4 Beroep

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland binnen zes weken vanaf de dag dat het ter inzage is gelegd (datum terinzagelegging).

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

1.5 Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Als er een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt deze vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

1.6 Ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen, namens deze,



Mevrouw N.D. Baars
Directeur Omgevingsdienst Groningen

Verzenddatum : 13 november 2019.

1.7 Verzending

Een afschrift van dit besluit is verzonden aan:

- De aanvrager;
- Gedeputeerde Staten van Groningen, Postbus 610, 9700 AP, Groningen;
- Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD, Veendam;
- Veiligheidsregio Groningen, Postbus 66, 9700 AB, Groningen;
- Gasunie, Postbus 19, 9700 MA, Groningen;

- TenneT, Postbus 718, 6800 AS, Arnhem;
- Libau, Hoge der A 5, 9712 AC, Groningen;
- Waterbedrijf Groningen, Postbus 24, 9700 AA, Groningen;
- Indiener zienswijze.

2 Procedure

2.1 Procedure en beslistermijn

Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Overeenkomstig artikel 3.10, lid 1, sub a Wabo dient een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, te worden voorbereid middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Gelet hierop zijn wij niet verplicht om van de aanvraag kennis te geven, tenzij bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt. Aangezien bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag geen MER moet worden gemaakt hebben wij geen kennis gegeven van de aanvraag.

Binnen 6 maanden na ontvangst van de aanvraag dient op de aanvraag te worden beslist.

Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken heeft van 23 mei 2019 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Midden-Groningen. Van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit is mededeling gedaan door publicatie op de gemeentelijke website, op de website www.overheid.nl, in de Staatscourant en in De Regiokrant..

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 te beslissen op de aanvraag om omgevingsvergunning. Wij zijn er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

2.3 Volledigheid

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

De aanvraag bevat voldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. De aanvraag is volledig en is in behandeling genomen.

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, alsmede 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 Libau. In de inhoudelijke overwegingen is aangegeven hoe wij dit advies bij onze besluitvorming hebben betrokken.

2.5 Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Besluit omgevingsrecht 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.

Een verklaring van geen bedenkingen is niet noodzakelijk. Op 20 december 2018 heeft de gemeenteraad van Midden-Groningen een lijst van categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van bedenkingen van de raad noodzakelijk is.

Volgens dit besluit is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist wanneer het betreft:

Artikel 4:

3. Nieuwbouw op open plekken

Het opvullen van een bestaande open plek met woningen en andere gebouwen en bouwwerken ten behoeve van aan de kern gerelateerde functies, mits:

- a. de activiteit naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past;
- b. de in regionaal verband gemaakte woningbouwafspraken en in voorkomend geval het ter plaatse geldende woningbouwbeleid of een structuurvisie in acht worden genomen.

2.6 Overwegingen ten aanzien van adviezen en documenten.

De adviezen zijn niet op een onzorgvuldige manier tot stand gekomen en geven geen aanleiding tot twijfel over de juistheid van de conclusies, zodat de adviezen kunnen worden gevolgd.

2.7 Vooroverleg

Het project is op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de overlegpartners. Voor de inhoud hiervan, alsmede de reacties hierop, wordt verwezen naar de 'nota van overlegreacties', welke deel uitmaakt van dit besluit.

2.8 Publicatie besluit

Van dit besluit wordt mededeling gedaan door publicatie op de gemeentelijke website, op de website www.overheid.nl, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.1952.ovsapnoorderstr188–va01) en door publicatie in de Staatscourant en in De Regiokrant.

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 indien één van de in artikel 2.10 lid 1 Wabo genoemde weigeringsgronden aan de orde is. Een toetsing of deze weigeringsgronden aanwezig zijn heeft plaatsgevonden:

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Woongebieden" geldt. De gronden hebben de bestemming "Centrum" (artikel 7 van de bestemmingsplanvoorschriften) en de gebiedsaanduiding 'geluidzone – weg'. In artikel 7.2.1, onder a is bepaald dat gebouwen alleen zijn toegelaten binnen een bouwvlak, uitgezonderd ondergeschikte bouwonderdelen. Het beoogde appartementengebouw is volledig buiten het bouwvlak gepositioneerd.

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 25 januari 2019 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.

Toetsing aan de bouwverordening

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

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 en 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 project is in strijd met het bestemmingsplan. In artikel 7.2.1, onder a is bepaald dat gebouwen alleen zijn toegelaten binnen een bouwvlak, uitgezonderd ondergeschikte bouwonderdelen. Het beoogde appartementengebouw is volledig buiten het bouwvlak gepositioneerd.

Afwijkingsmogelijkheid

Het bestemmingsplan biedt binnenplans geen afwijkingsmogelijkheden (als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 Wabo).

Er is geen buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 van de Wabo, juncto artikel 4 van Bor Bijlage II).

Van het bestemmingsplan kan worden afgeweken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo).

Motivering

Voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing overlegd genaamd "hoekperceel Noorderstraat–Kleinemeesterstraat", opgesteld door R.O. advies, versie 15 mei 2019. Deze onderbouwing maakt deel uit van dit besluit en is als gewaarmerkte bijlage aan dit besluit toegevoegd. Uit deze onderbouwing blijkt dat er geen bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard zijn die zich tegen het project verzetten. Geconcludeerd kan worden dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

'Beantwoording zienswijze'

Op dit ontwerp is op 17 juni 2019 één zienswijze binnengekomen. Hieronder wordt de zienswijze behandeld en wordt aangegeven of het aanleiding geeft tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

Zienswijze

Indiener heeft het volgende in zijn zienswijze naar voren gebracht:

- Naast het perceel, op Noorderstraat 190 te Sappemeer, is Groenten- en Fruitspeciaalzaak Vos gevestigd. De ontwikkeling omvat (onder meer) bebouwing die direct aansluit bij de winkel van Groenten- en Fruitspeciaalzaak Vos. De eigenaar van het perceel is niet de exploitant van de winkel. Volgens de pandeigenaar rust op deze bebouwing een recht van overpad, dat door het bouwplan teniet zou gaan. Daarom kan de omgevingsvergunning niet worden verleend.

Reactie:

Evidente privaatrechtelijke belemmering

Een aanvraag om verlening van een omgevingsvergunning wordt getoetst aan de criteria die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de Wabo) geeft. De omgevingsvergunning moet verleend worden als er geen weigeringsgrond is.

In deze situatie is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan toch worden verleend met afwijking van het bestemmingsplan, als de verlening van de vergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling of daarvan sprake is, maakt het bevoegd gezag een belangenafweging, tussen enerzijds de belangen van de aanvrager en anderzijds de algemene belangen die het bevoegd gezag behartigt. Het bevoegd gezag kijkt daarbij ook naar de belangen van de direct omwonenden, bijvoorbeeld of de vergunning overlast of schade zal veroorzaken.

In de situatie dat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering kan de omgevingsvergunning niet zonder meer verleend worden. Als duidelijk is dat door de omgevingsvergunning een privaatrechtelijk recht van een derde geschonden wordt en duidelijk is dat deze daar niet in zal berusten moet de vergunning geweigerd worden. Het bestaan van de belemmering moet dan wel vaststaan.

Beoordeling

Volgens de zienswijze is er sprake van een recht van overpad. De indiener van de zienswijze zegt in de zienswijze dat hij niet berust in de aantasting van zijn beweerde recht. Daarom zullen we kijken of er in deze situatie sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Het gaat om een erfdienstbaarheid

Het recht van overpad is juridisch gezien een erfdienstbaarheid. Het recht van erfdienstbaarheid is een zakelijk recht, dat in de artikelen 5:70 en verder van het Burgerlijk Wetboek is opgenomen. Bij een erfdienstbaarheid is er een heersend erf dat gebruik kan maken van de erfdienstbaarheid, en een dienend erf dat het gebruik van het erf door het heersend erf moet toestaan. In beginsel moet het heersend erf daarvoor een vergoeding (een retributie) betalen.

Wanneer is er een erfdienstbaarheid?

Het bestaan van een erfdienstbaarheid kan worden aangetoond door opneming daarvan in een notariële akte. Een erfdienstbaarheid kan ook door verjaring ontstaan. In dat geval kan het bestaan daarvan alsnog worden opgenomen in een notariële akte. Verder kan de rechter het bestaan van een erfdienstbaarheid vaststellen, opheffen en wijzigen.

Is er in deze situatie een erfdienstbaarheid?

Zou er in deze situatie sprake zijn van een erfdienstbaarheid, zoals de indiener van de zienswijze stelt, dan zou dat mogelijk kunnen leiden tot weigering van de omgevingsvergunning.

In deze situatie is het bestaan van een erfdienstbaarheid wel gesteld, maar niet aangetoond. Ook is de erfdienstbaarheid niet ingeschreven in het kadaster als zakelijk recht, verbonden met het eigendom van het perceel, zodat het bestaan van de belemmering niet vaststaat. Daarom kan er op dit moment niet gesproken worden van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Voor het bevoegd gezag is er dan ook geen reden om de vergunning om deze reden te weigeren.

Belangenafweging

Het belang dat is gediend met de realisering van het plan kan opwegen tegen belangen van derden, te denken valt aan het ontnemen van zonlicht en het beperken van privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Conclusie

Het bevoegd gezag heeft geen aanleiding om het bestaan van een evidente privaatrechtelijke belemmering aan te nemen. Er is op dit moment geen reden om de gevraagde omgevingsvergunning vanwege de aanwezigheid van een evident privaatrechtelijke belemmering te weigeren. 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.

4 Voorschriften

1. Bouwen van een bouwwerk (specifiek)

- 1.1. Minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen, ter goedkeuring, de volgende gegevens aan het bevoegd gezag te worden overlegd:
 - de gordingen zijn op enkele buiging berekend. Hoe wordt de belasting evenwijdig aan het dakvlak opgenomen?;
 - de definitieve hoofdberekening en detailberekeningen van de staal- en houtconstructies;
 - een geotechnisch bodemonderzoek;
 - een funderingsadvies;
 - de berekeningen van de fundering van de leverancier;
 - de uitvoeringstekeningen van de fundering in overzicht met afmetingen en details van de leverancier;
 - de nodige detailtekeningen en –berekeningen van de verdiepingsvloeren met sparingen en de vloerwapening van de leverancier. (inclusief begane grond);
 - de nodige detailtekeningen en –berekeningen van de verdiepingsvloeren met sparingen en de staalconstructie + houtconstructie van de leverancier. (inclusief begane grond);
- 1.2. Gegevens over de verbindingsweg voor hulpdiensten naar het woongebouw en gegevens over de opstelplaats voor brandweervoertuigen nabij het woongebouw dient overlegd te worden. Dit moet voldoen aan de eisen uit afdeling 6.8 van het Bouwbesluit 2012;
- 1.3. Specifieke aandachtspunten, aluminium waterslag voorzien van een anti-dreun folie;
- 1.4. Inzake vloerverwarming:
 - om opwarming van de koudwaterleidingen te voorkomen is het af te raden om deze samen met de vloerverwarming in de dekvloer aan te brengen. De bovengenoemde egalisatielaag is hiervoor geschikt omdat de waterleiding dan onder de thermische isolatie komt te liggen;
 - In de situatie dat het niet anders kan wordt er een afstand van minstens 200 mm aangeraden tussen de koudwaterleiding en de dichtstbijzijnde verwarmingsbuis. Ter plaatse van deuropeningen en een concentratie van warme slangen in de gang is het nodig om de warme leidingen in een mantelbuis te leggen en 200 mm afstand aan te houden met de koudwaterleiding.
 - Er wordt vloerverwarming in combinatie met ventilatieroosters toegepast. Bij de ventilatieroosters en de ramen kan er koudeval ontstaan met als gevolg tochtklachten. Om dit te voorkomen kan gekozen worden voor mechanische luchttoevoer (balansventilatie). Een andere mogelijkheid is om bij de ramen de strengen van de vloerverwarming dicht bij elkaar te leggen.
 - Met enkel vloerverwarming in de badkamer zal de gegarandeerde temperatuur van 22°C ons inziens niet gehaald worden. Wij raden u aan om in de badkamers een elektrische radiator te plaatsen om het achterblijven van temperatuur te voorkomen.
- 1.5. "De meest van toepassing zijnde Algemene voorschriften zijn bijgevoegd in een bijlage".