



Steelande wonen
T.a.v. de heer G. Kattenberg
De Verbetering 1
9744 DZ GRONINGEN

Datum 30 oktober 2012	Uw kenmerk	Uw brief van 17 februari 2012	Bijlagen
Ons kenmerk 20110270	Contactpersoon J. van der Wal	Telefoon (0598) 373567	Verzonden 5 november 2012
Onderwerp Omgevingsvergunning			

Geachte heer Kattenberg,

Op 17 februari 2012 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaand hoofdgebouw (tot 21 wooneenheden begeleid wonen voor de doelgroep van Stichting Zienn) op het perceel Mansholtstraat 1 a, 9602 SB Hoogezand. Het betreft de activiteiten (ver)bouwen van een bouwwerk, gebruik in strijd met bestemmingsplan en slopen van een bouwwerk.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning voor dit project. De volgende gewaarmerkte stukken maken deel uit van deze vergunning:

- 1 aanvraagformulier d.d. 17 februari 2012;
- 2 foto's bestaande situatie, d.d. 17 februari 2012;
- 3 situatietekening, d.d. 22 februari 2012;
- 4 tekening Martini B01, d.d. 14 mei 2012;
- 5 tekening Martini B02, d.d. 26 juli 2012;
- 6 materialisatie dakkapel voorzijde, d.d. 26 juli 2012;
- 7 asbestonderzoek Asb.Adv. Wierenga, d.d. 13 februari 2012;
- 8 berekening constructies Dijkhuis, d.d. 7 maart 2012;
- 9 aanvullende gegevens Dijkhuis, d.d. 16 mei 2012;
- 10 tekening Dijkhuis BA-1, d.d. 16 mei 2012;
- 11 tekening Comfort partners Mans-01, d.d. 4 mei 2012;
- 12 tekening Comfort partners Mans-02, d.d. 4 mei 2012;
- 13 tekening Comfort partners Mans-03, d.d. 4 mei 2012;
- 14 bouwbesluitberekeningen, ontvangen 20 februari 2012;
- 15 aanvullingen bouwbesluitberekeningen W14, ingekomen 27 juli 2012;
- 16 brandveiligheidsplan adv. Munnik, d.d. 26 juli 2012;
- 17 zienswijzennota;
- 18 ruimtelijke onderbouwing, nummer NL.IMRO.0018.PB004DeSloep-30va (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Wij verlenen vrijstelling van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport naar de bodemgesteldheid (2.1.5.1 bouwverordening) omdat er voldoende gegevens beschikbaar zijn.

Wij verbinden aan de vergunning de voorschriften die bij de betreffende activiteiten staan.

Toelichting

Hierna lichten wij ons besluit toe. We besteden eerst aandacht aan de vergunningsprocedure. Onze overwegingen voor het verlenen van de vergunning vindt u later in deze brief op de pagina's 5 tot en met 9. Tot slot de zienswijzennota vindt u vanaf pagina 11.

Uw aanvraag betreft de omgevingsvergunning zoals genoemd in de volgende artikelen van de wet:

- artikel 2.1, lid 1, onder a en onder c (bouw en ontheffing);
- artikel 2.2, lid 1, onder a (slopen op basis van gemeentelijke bouwverordening);
- artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° (type ontheffing).

De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde bepalingen van het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. De aanvraag heeft de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen. De weigeringsgronden zijn niet van toepassing.

Informatie

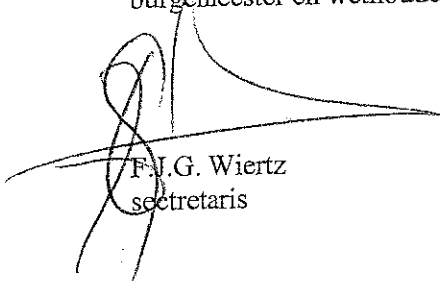
Deze omgevingsvergunning geldt met ingang van 18 december 2012 tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd. In dat geval geldt de vergunning pas nadat de voorzieningenrechter op het verzoek heeft beslist.

In deze brief hebben wij de volgende artikelen van de Wabo toegepast:

- artikel 2.1, lid 1, onder a en onder c (bouw en ontheffing);
- artikel 2.2, lid 1, onder a (slopen op basis van gemeentelijke bouwverordening);
- artikel 2.10 (weigeringsgronden Wabo);
- artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° (type ontheffing);
- artikel 2.18 (weigeringsgronden gemeentelijke verordening);
- artikel 2.22 (stellen van voorschriften).

Als u vragen hebt, dan kunt u bellen met een medewerker van de frontoffice op telefoonnummer 0598 373 567. Het is handig als u dan ons registratienummer 20110270 bij de hand hebt. Dit is het nummer waaronder deze brief in onze administratie is opgenomen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Hoogezand-Sappemeer,



F.J.G. Wiertz
secretaris



X.P. van Mastrigt
burgemeester

Beroep

Als u belanghebbende bent, kunt u tegen dit besluit schriftelijk in beroep gaan bij de rechtbank Groningen, sector bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. U moet dat dan doen binnen zes weken na de datum van terinzagelegging van het besluit. U moet in het beroepschrift in ieder geval vermelden:

1. uw naam en adres;
2. de datum waarop u het beroepschrift schrijft;
3. een omschrijving van het besluit waartegen u in beroep gaat (stuur zo mogelijk een kopie van het besluit mee);
4. de reden waarom u in beroep gaat;
5. wat naar uw mening het besluit moet zijn.

U moet het beroepschrift ondertekenen. Als het beroepschrift in een andere dan een EU-taal is geschreven, moet u, als daarom wordt gevraagd, voor een goede Nederlandse vertaling zorgen.

Voorlopige voorziening in geval van beroep

Tijdens de beroepschriftprocedure is het besluit geldig. De uitvoering van het besluit kan uw belangen schaden. Om dit te voorkomen kunt u de rechter schriftelijk verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Een voorlopige voorziening is een speciale regeling voor de periode dat het beroepschrift nog in behandeling is. De voorzieningenrechter van de rechtbank Groningen treft een voorlopige voorziening als die, gelet op de betrokken belangen, direct nodig is. Het adres waar u een verzoek om voorlopige voorziening kunt doen is: rechtbank Groningen, sector bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

Zowel aan het beroep als aan de voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

U kunt het beroepschrift en het verzoek om een voorlopige voorziening ook digitaal indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inhoudsopgave overwegingen en voorschriften van omgevingsvergunning van 30 oktober 2012 met kenmerk 20110270

De volgende onderdelen maken deel uit van de omgevingsvergunning van 30 oktober 2012 voor Steelande wonen voor het project verbouwen van een bestaand hoofdgebouw (tot 21 wooneenheden begeleid wonen voor de doelgroep van stichting Zienn) op het perceel Mansholtstraat 1a, 9602 SB Hoogezand.

Procedureel	5
Het (ver)bouwen van een bouwwerk	6
Overwegingen	6
Voorschriften	7
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	8
Overwegingen	8
Het slopen van een bouwwerk	9
Overwegingen	9
Voorschriften	9
Bijlage 1: Zienswijzennota.....	10
Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing	11

Procedureel

Gegevens aanvrager

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

Het gedeeltelijk slopen en het verbouwen van een bestaand woongebouw (tot 21 wooneenheden begeleid wonen voor de doelgroep van Stichting Zienn).

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
3. het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk (bouwverordening)

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 4 april 2012 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 16 mei 2012. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 42 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Van 16 augustus 2012 tot en met 26 september 2012 heeft voor een periode van 6 weken een ontwerpbesluit ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de bij dit besluit gevoegde zienswijzennota, die hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Voor de afwijking van het bestemmingsplan is geen specifieke verklaring van geen bedenkingen vereist, aangezien de afwijking valt onder de door de gemeenteraad aangewezen categorieën gevallen waarin een verklaring niet is vereist. Zie het raadsbesluit van 26 april 2011, met voordrachtnummer 10.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

De aanvraag voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' is getoetst aan de weigeringsgronden, genoemd in artikel 2.10 van de Wabo, te weten:

- a. het Bouwbesluit 2003;
- b. de gemeentelijke bouwverordening;
- c. het bestemmingsplan;
- d. redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit 2003

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften van het Bouwbesluit 2003.

Bouwverordening

Volgens het bepaalde in artikel 2.1.5, lid 1 van de bouwverordening dient bij de aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport te worden ingediend. Van deze verplichting is vrijstelling mogelijk op grond van artikel 2.1.5, lid 3 van de bouwverordening. Gelet op de bij de gemeente beschikbare gegevens op grond van de Bodemkwaliteitskaart en het Historisch Bodembestand van de provincie Groningen wordt er voor het bouwplan toepassing gegeven aan deze vrijstelling.

Volgens artikel 2.5.30, lid 1 moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in op of bij een gebouw. Het bevoegd gezag kan volgens lid 4 hiervan afwijken als er op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingsruimte wordt voorzien. Naar verwachting zal de parkeerdruk ten opzichte van de situatie ten tijde van het gezinsvervangend tehuis niet toenemen. Er werd en wordt daarmee in voldoende ruimte voorzien door de parkeerplaatsen in de omgeving van 'De Sloep'.

Gezien bovenstaande is het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften van de bouwverordening.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Plan in Hoofdzaak' geldt met daarin de bestemming: Beperkt agrarisch gebied.

Het bouwplan is in strijd met deze bestemming.

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om aan het bouwplan medewerking te verlenen. Ook past het bouwplan niet onder de reikwijdte van artikel 4 van bijlage II van het Bor (zogenaamde kruimellijst), omdat het aantal woningen (wooneenheden) niet gelijk blijft.

Op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij het verzoek om omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. In het onderdeel 'Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' van dit besluit motiveren waarom wij hieraan medewerking verlenen.

Welstand

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals blijkt uit het advies van 14 augustus 2012.

Voorschriften

1. Indien het ontwerp van de bouwconstructies of de detaillering anders worden uitgevoerd dan nu of eerder is aangegeven, moeten de berekening en tekeningen, opnieuw worden ingediend. Deze gegevens dienen minimaal drie weken voor de bouw van het onderdeel te worden ingediend en bij voorkeur digitaal, op het adres van onze gemeente, afdeling Vergunningverlening en Handhaving.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Overwegingen

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo, kan, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning alleen worden verleend, als er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' en de motivering van het besluit 'een goede ruimtelijke onderbouwing' bevat.

Wij zijn van oordeel dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing De Sloep, NL.IMRO.0018.PB004DeSloep-30va'. Wij zijn daarom bereid medewerking te verlenen aan het plan. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt daarvan deel uit.

Het slopen van een bouwwerk

Overwegingen

De aanvraag voor de activiteit 'het slopen van een bouwwerk' is getoetst aan de weigeringsgronden, genoemd in artikel 8.1.6 van de bouwverordening.

Uit deze beoordeling is gebleken dat er geen reden is de gevraagde vergunning te weigeren.

Door het stellen van voorwaarden wordt geacht dat de veiligheid tijdens het slopen, de bescherming van nabijgelegen bouwwerken en het scheiden van sloopafval voldoende wordt gewaarborgd.

Voorschriften

1. Door of namens de houder van een vergunning moet aan de afdeling Vergunningverlening en Handhaving kennis worden gegeven van:
 - a. aanvang van de sloopwerkzaamheden (tenminste twee werkdagen voor de aanvang) de daarbij behorende voorbereidende werkzaamheden inbegrepen.
 - b. voltooiing van het gehele sloopwerk inclusief de daarbij voorgeschreven voorzieningen en de afwerking, onmiddellijk na de voltooiing.
2. Afval dat ontstaat door sloopwerkzaamheden dient, teneinde een hergebruik mogelijk te maken, te worden afgevoerd naar een daarvoor bestemde bewerkingsinrichting of verwerkingsinrichting dan wel naar een sorteerinrichting. Voor zover dit niet mogelijk is dient de houder van dit afval zich hiervan te ontdoen op de voor het milieu minst bezwarende wijze. Voor het gevaarlijke sloopafval is het eerste tot en met het derde lid van artikel 4.11 van de (model-) bouwverordening van toepassing is. Artikel 4.11 voor zover hier van belang luidt:
 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.