



De heer

DATUM 15 maart 2023
ONDERWERP Besluit
ONS KENMERK Z.185514

Geachte heer

Op 24 februari 2020 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 16 appartementen op het perceel Hoofdstraat 146 te Hogeveen. Naar aanleiding van de uitspraak Rechtbank Noord Nederland, datum 30 maart 2022, hierbij het nieuwe besluit.

Besluit

Wij verlenen een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) voor het Hoofdstraat 146, realiseren van 12 appartementen met de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo);

Op 13 december 2022 heeft de aanvrager een aanvraag voor een natuurvergunning op grond van de Wet natuurbescherming (hierna: WnB) voor het verbouwen van het winkelpand aan de Hoofdstraat 146, 7901 JW Hogeveen bij de provincie Drenthe ingediend. Op 27 december 2022 heeft de aanvrager de documenten behorende bij deze aanvraag toegevoegd bij deze aanvraag. Hiermee haakt de i-activiteit van artikel 2.1 lid 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) niet aan bij deze omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan kan pas worden uitgevoerd als een ontheffing is verkregen bij de provincie Drenthe.

De aanvraag hoeft niet te worden aangehouden. Om de aanvraag aan te houden moet aan de voorwaarden van artikel 3.3 lid 1 van de Wabo worden voldaan. Er zijn twee weigeringsgronden en de aanvraag is ingediend voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, daarom kan de aanvraag niet worden aangehouden. Zie voor de weigeringsgronden de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Het besluit wordt verleend voor het perceel:

- Hoofdstraat 146, 7901JW Hogeveen;

Postadres
Postbus 20.000
7900 PA Hogeveen

Bezoekadres
Raadhuisplein 24
7901 BW Hogeveen

Telefoon
14 0528
Fax
0528-291325

E-mail
info@hogeveen.nl
Internet
www.hogeveen.nl

- Kadastraal bekend gemeente Hoogeveen, sectie O, perceelnummer 6190 en 6175.

De aanvrager van deze omgevingsvergunning is:

- De heer N. El Masoudi, De Kroon 178, De Kroon 178, 7904KZ Hoogeveen.

De gemachtigde die deze aanvraag omgevingsvergunning verzorgd is:

- Bouwkundig ontwerpbureau Muntinga, Hekstraat 34, 9411NH Beilen.

Procedure

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op deze aanvraag. Dit betekent dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt gevolgd. Artikel 2.1, eerste lid onder c en artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3) van de Wabo is van toepassing.

De aanvraag is behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 3.10 van de Wabo). Het ontwerpbesluit is op 26 december 2022 gepubliceerd in de Hoogeveense Courant, onder het Torentje en in de Staatcourant, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerp met bijbehorende stukken heeft 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Tijdens de ter inzage termijn zijn er zienswijzen ontvangen. Voor de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar het onderdeel 'Reactienota zienswijze'.

Het besluit is ook in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl met plannaam 'Hoofdstraat 146' en Imro-nummer: NL.IMRO.0118.2022PB8017001-CO01.

Reactienota zienswijze

De ontwerp omgevingsvergunning (WABO) Hoofdstraat 146 te Hoogeveen heeft van 29 december 2022 tot en met 8 februari 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is op 7 februari 2023 een zienswijze ingediend door Construct Advocaten namens zijn cliënten.

De reactienota maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. De reactienota is als bijlage toegevoegd aan dit besluit. De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding tot het niet verlenen van de gevraagde vergunning.

Aanpassing plan

Op 27 september 2022 is verzocht om aanvullende gegevens en om het plan aan te passen. De aanvullende gegevens zijn op 27 december 2022 ontvangen. Het plan is als volgt aangepast: de penthouses (2 appartementen) op de 4^e bouwlaag en 2 studio's op de 2^e en 3^e bouwlaag zijn komen te vervallen, er is nu sprake van 12 appartementen

op de 2^e en 3^e bouwlaag. De vraag of een wijziging van een bouwplan van ongeschikte aard is, dient, volgens jurisprudentie van de Afdeling, per concreet geval te worden beantwoord.

In deze aanvraag is, zoals hierboven al vermeld, de vierde bouwlaag komen te vervallen. Allereerst dient erop te worden gewezen dat derden niet in hun belangen worden geschaad, immers is de vierde bouwlaag vervallen naar aanleiding van bezwaren van omwonenden. Ook bouwkundig gezien is het laten vervallen van de vierde bouwlaag geen grote wijziging, omdat de aanvraag in constructieve zin niet behoeft te worden aangepast.

Uit jurisprudentie blijkt dat bij toepassing van de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), na het ter inzage leggen van de aanvraag en het ontwerp van het besluit, behoudens uitzonderingen, niet meer geoorloofd de aanvraag nog te wijzigen en aan te vullen. Uitzonderingen zijn alleen toelaatbaar als vaststaat dat derden niet zijn benadeeld. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat wijzigingen die zijn verwerkt voor de ter inzagelegging zijn toegestaan.

Het college is met de aanvrager in overleg gegaan om de stalentrap te laten vervallen en de galerijen dicht te zetten. De aanvrager heeft het verzoek van het college gehonoreerd. De stalen vluchttrap is komen te vervallen. De gevelopeningen zijn tot 2,3m dichtgezet met ondoorzichtig glas(melkglas) Aan de bovenkant van deze gevelopeningen bevindt zich een ventilatieopening van 10-15cm, deze is nodig in verband met de ventilatie van de galerij. De belanghebbende zijn door wijzigingen na de ter inzagelegging niet in hun belangen geschaad, de aanvraag is gewijzigd in het belang van de belanghebbende. Een nieuw ontwerpbesluit is daarom niet nodig.

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Stadscentrum 2008' dat is vastgesteld op 27 mei 2010 en heeft de bestemming 'Centrum'. Het Hoofdstraat 146, realiseren van 12 appartementen voldoet niet aan het bestemmingsplan 'Stadscentrum 2008'. Verder geldt voor het plangebied het paraplubestemmingsplan "kernen Hoogeveen, parapluperzoning aan- en bijgebouwregeling" (vastgesteld 15 mei 2014) en is het paraplubestemmingsplan "Stadscentrum, parapluperzoning wonen en parkeren" in voorbereiding (ontwerp 20 september 2022). Het eerstgenoemde paraplubestemmingsplan ziet niet op onderhavig planinitiatief. Aan het laatstgenoemde parapluplan kan nog niet getoetst worden omdat deze nog niet is vastgesteld. Voor de strijdigheid wordt verwezen naar de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Activiteit bouwen

De activiteit bouwen is getoetst aan artikelen 2.1 en 2.10 van de Wabo. Er zijn geen weigeringsgronden. De aanvraag en de daarbij behorende gegevens maken het aannemelijk dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente Hoogeveen.

De rechtbank Noord-Nederland heeft het besluit onder anderen vernietigd op de volgende afdelingen van het Bouwbesluit 2012:

1. Afdeling 6.8, 'Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten, nieuwbouw en bestaande bouw';
2. Afdeling 3.6, 'Luchtverversing';
3. Afdeling 3.7, 'Spuivoorziening';
4. Afdeling 3.8, 'Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas';
5. Afdeling 7.3, 'Overige bepalingen veilig en gezond gebruik nieuwbouw en bestaande bouw'.

Hieronder wordt de punten 1 t/m 5 besproken:

1. Op 23 april 2020 en 13 oktober 2022 heeft de Veiligheidsregio Drenthe (hierna: de VRD) de aanvraag getoetst op brandveiligheid. In het advies van 23 april 2020 is getoetst aan afdeling 6.8, van het bouwbesluit 2012. De VRD heeft geen brandweeringang geëist voor dit bouwplan. Ook in het advies van 13 oktober 2022 is geen brandweeringang geëist.

Het bouwwerk is voor hulpverleningsdiensten op twee manieren te bereiken. Via de nieuwe hoofdingang aan de Westerkerkstraat en via de tweede ingang aan de Westkant van het bouwwerk. De VRD heeft in haar adviezen van 23 april 2020 en 13 oktober 2022 geen nadere eisen gesteld over de bereikbaarheid van het bouwwerk.

Als opstelplaats voor brandweervoertuigen is het Bilderdijkplein aangegeven, zie hiervoor de situatietekening van blad B.01. De afstand tot het bouwwerk is kleiner dan 40m.

Een brandweerlift is alleen vereist als een vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 20m boven het maaiveld. In dit plan ligt het hoogste verblijfsgebied op 7.355M+ Peil.

Op basis van het bovengenoemde is het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan afdeling 6.8 van het Bouwbesluit.

2. Het bouwplan is getoetst aan artikel 3.33, afdeling 3.6, luchtverversing van het Bouwbesluit 2012. In artikel 3.33 lid 3 van het Bouwbesluit 2012 is gesteld dat een instroomopening en een uitmonding van een voorziening voor luchtverversing op een afstand van ten minste 2 meter van de perceelsgrens liggen,

gemeten loodrecht op de uitwendige scheidingsconstructie van de gebruiksfunctie. Dit geldt niet voor een in een dak gelegen instroomopening of uitmonding. Indien het perceel waarop de gebruiksfunctie ligt, grenst aan een openbare weg, openbaar water of openbaar groen, wordt die afstand aangehouden tot het hart van die weg, dat water of dat groen. Op tekening blad B.04 en B.09 is te zien dat de uitmonding van een luchtverversing op meer dan 2 meter van de perceelgrens is geplaatst. Het bouwplan voldoet hiermee aan artikel 3.33 van het Bouwbesluit 2012.

3. Het bouwplan is getoetst aan artikel 3.43, afdeling 3.7, spuivoorziening van het Bouwbesluit 2012. In artikel 3.43 Bouwbesluit 2012 is gesteld dat een spuivoorziening opening op een afstand van ten minste 2 meter van de perceelsgrens ligt, gemeten loodrecht op de uitwendige scheidingsconstructie van de gebruiksfunctie. Dit geldt niet voor een in een dak gelegen instroomopening of uitmonding. Indien het perceel waarop de gebruiksfunctie ligt, grenst aan een openbare weg, openbaar water of openbaar groen, wordt die afstand aangehouden tot het hart van die weg, dat water of dat groen. Op tekening blad B.04 en B.09 is te zien dat de opening van een spuivoorziening op meer dan 2m van de perceelgrens is geplaatst. Het bouwplan voldoet hiermee aan artikel 3.43 van het Bouwbesluit 2012.
4. Afdeling 3.8, Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas afvoer van het Bouwbesluit 2012, is in deze aanvraag niet van toepassing. De aanvrager heeft aangegeven dat de woningen worden verwarmd door middel van elektrische toestellen voor ruimteverwarming. Het productcertificaat is door de aanvrager op 20 december 2022 toegevoegd aan de aanvraag. Elektrische toestellen voor ruimteverwarming hebben geen toe- en afvoer van rookgas.
5. Hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit 2012 bevat voorschriften over het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen. Hoofdstuk 7 is verdeeld in drie afdelingen. Afdeling 7.1 betreft het voorkomen van brandgevaar en ontwikkeling van brand. Afdeling 7.2 heeft betrekking op het veilig vluchten bij brand. Afdeling 7.3 bevat de overige bepalingen voor veilig en gezond gebruik. Het systeem van hoofdstuk 7 is, evenals bij hoofdstuk 6 het geval is, anders dan dat van de hoofdstukken 2 tot en met 5. In de hoofdstukken 2 tot en met 5 is een onderscheid opgenomen tussen voorschriften voor nieuwbouw en voor bestaande bouw waarbij deze voorschriften, voor zover beide aanwezig, in afzonderlijke paragrafen zijn ondergebracht. In hoofdstuk 7 zijn de afdelingen niet onderverdeeld in afzonderlijke paragrafen voor nieuwbouw en bestaande bouw. Dit is ook in de titel van de afdelingen met de toevoeging «nieuwbouw en bestaande bouw» tot uitdrukking gebracht. Hoewel voorschriften omtrent het gebruik in zekere zin

alleen betrekking kunnen hebben op een bestaande situatie, zijn de gebruiksvoorschriften in dit hoofdstuk in principe ook gericht op het nieuwbouwniveau. Het beoogde gebruik speelt een rol bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning of een gebruiksmelding. Door het beoogde gebruik in de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen mee te nemen, wordt voorkomen dat zo'n vergunning wordt verleend voor een gebouw dat niet kan worden gebruikt overeenkomstig de bedoeling van de aanvrager. Alleen artikel 7.19, eerste lid, heeft uitsluitend betrekking op bestaande bouw.

Het beoogde gebruik van de aanvraag is getoetst aan Afdeling 7.3, Overige bepalingen veilig en gezond gebruik, nieuwbouw en bestaande bouw van het Bouwbesluit 2012. De aanvraag is getoetst aan de hoofdstukken 2, 3, 4, 5 en 6. Deze hoofdstukken hebben betrekking veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid energiezuinigheid en installaties. Het gebruik voldoet aan deze hoofdstukken. De onderdelen luchtverversing, spuivoorzieningen en toe- en afvoer van rookgas zijn getoetst en voldoen, zoals in de hiervoor genoemde punten 2, 3 en 4 is weergegeven, aan het Bouwbesluit 2012.

Afdeling 7.3, Overige bepalingen veilig en gezond gebruik, nieuwbouw en bestaande bouw. Deze afdeling heeft betrekking op overbewoning, concentratie asbestvezels en formaldehyde, bouwvalligheid, zindelijke staat van bouwwerken, open erven en terreinen en restrisico gebruik bouwwerken, open erven en terreinen.

Overbewoning, artikel 7.18

In artikel 1.2 van het Bouwbesluit 2012 is geregeld dat in een bouwwerk of een gedeelte daarvan niet meer personen aanwezig mogen zijn zoals in tabel 1.2 is aangegeven. In tabel 1.2 is aangegeven dat dit niet van toepassing is voor een woonfunctie. Een woonfunctie wordt volgens artikel 7.18 bouwbesluit niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte. De gebruikersoppervlakte van de 12 appartementen varieert tussen 34 m² en 50 m². Gezien de indeling van de appartementen is hier geen sprake van overbewoning, de appartementen kunnen worden bewoond door 1 of 2 personen. Mocht uit controle blijken dat niet wordt voldaan aan artikel 7.18, dan zal handhavend moeten worden opgetreden.

Asbestvezels en formaldehyde, artikel 7.19

Artikel 7.19 lid 1 van het Bouwbesluit 2012 is alleen van toepassing op bestaande bouw, lid 2 van genoemd artikel is wel van toepassing. Tot inwerkingtreding van het Bouwbesluit 2012 waren voorschriften over concentraties van asbestvezels en formaldehyde opgenomen in de Regeling Bouwbesluit 2003. De

reikwijdte van die voorschriften was beperkt tot concentraties die uit bouwmaterialen afkomstig zijn. Te hoge concentraties asbestvezels en formaldehyde in een voor mensen toegankelijke ruimte kunnen ook uit andere bronnen komen, bijvoorbeeld uit ventilatiekanalen (asbest) of uit materiaal dat gebruikt is voor de aankleding van de ruimte. Omdat vanuit het oogpunt van gezondheid niet relevant is uit welke bron een te hoge concentratie afkomstig is zijnde betreffende voorschriften uit de Regeling Bouwbesluit 2003 in dit besluit niet meer als bouwtechnische voorschrift maar als voorschrift over het gebruik van bouwwerken geformuleerd, zodat bij een te hoge concentratie voortaan handhavend kan worden opgetreden ongeacht de bron van de concentratie. Gezien de aard van het plan is het aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan artikel 7.19. Mocht blijken dat niet wordt voldaan aan artikel 7.19, dan zal handhavend moeten worden opgetreden.

Bouwwalligheid, artikel 7.20

Er is geen sprake van bouwwalligheid omdat het gebouw nog moet worden gebouwd(deels). Bouwwalligheid betekent volgens de Van Dale, oud, vervallen, dreigende in te storten, zwakheid of vervallen. Mocht blijken dat niet wordt voldaan aan artikel 7.20, dan zal handhavend moeten worden opgetreden.

Zindelijke staat van bouwwerken, open erven en terreinen, artikel 7.21

Dit artikel valt terug te voeren op de motieven bruikbaarheid, gezondheid en veiligheid. Hiermee wordt aangesloten bij hetgeen hieromtrent voor de invoering van dit besluit in de model-Bouwverordening van de VNG was opgenomen. Met dit artikel is beoogd dat een bouwwerk, open erf en terrein in een dusdanig nette staat is dat daardoor geen hinder voor personen ontstaat en dat er geen gevaar voor de veiligheid of gezondheid ontstaat. Op grond van dit artikel kan bijvoorbeeld worden opgetreden wanneer in een woning of op een erf overmatig veel last is van schadelijk of hinderlijk gedierte of wanneer de algemene reinheid (gezondheid) dat betaamt. Een open erf en terrein behoort dan ook geen gevaar voor de veiligheid of gezondheid op te leveren door drassigheid, stank, verontreiniging, (on)gedierte, begroeiing of voorwerpen. Het moet gaan om ernstige gevallen. Op grond van artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht kan handhavend worden opgetreden tegen overtreding van dit voorschrift. Tot optreden op grond van dit artikel mag niet lichtvaardig worden overgegaan. De aanvraag is getoetst op bruikbaarheid, veiligheid en gezondheid, gezien de aard van het plan is het aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan artikel 7.21. Mocht blijken dat niet wordt voldaan aan artikel 7.21, dan zal handhavend moeten worden opgetreden.

Restrisico gebruik bouwwerken, open erven en terreinen, artikel 7.22

De algemene verbodsbepaling van artikel 7.22 («kapstokartikel») heeft betrekking op gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen waarin niet is voorzien door de andere voorschriften van dit besluit. Hiermee heeft het bevoegd gezag een «kapstok» om in een specifiek geval in te grijpen wanneer het gebruik van een bouwwerk, open erf of terrein leidt tot hinder, gezondheidsrisico's en veiligheidsrisico's anders dan brandveiligheidsrisico's. Ook indien het gebruik op zich voldoet aan de voorschriften van dit besluit kan er reden zijn voor een beroep op dit artikel. Het gaat hier om een geclausuleerde bevoegdheid die uitsluitend kan worden toegepast in de in dit artikel genoemde omstandigheden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de gemeente algemene aanvullende of nadere eisen stelt. Voorts moeten de geëiste maatregelen altijd in verhouding staan tot het te bestrijden risico. De gemeente zal de noodzaak hiervan in het concrete geval moeten kunnen aantonen. Enkele voorbeelden van situaties waarin een beroep op dit kapstokartikel gerechtvaardigd kan zijn:

- indien sprake is van lawaaihinder;
- indien stankverwekkende stoffen zijn opgeslagen;
- indien sprake is van een illegale hennepkwekerij;
- op gevaarlijke wijze materiaal is gestapeld (bijvoorbeeld voor kinderen bereikbare vaten die kunnen gaan rollen);
- indien asbest bevattende materialen of restanten hiervan zich in een zodanige staat bevinden dat het risico van verspreiding van asbestvezels te vrezen valt. Het Asbestverwijderingsbesluit 2005 ziet op de situatie van sloop en is niet toepasbaar op de situatie van verweren of slijtage.

Gezien de aard van het plan is het aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan artikel 7.22. Mocht blijken dat niet wordt voldaan aan artikel 7.22, dan zal handhavend moeten worden opgetreden.

Activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening is getoetst aan de artikelen 2.1 en 2.12 van de Wabo. Het project is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Stadscentrum 2008'.

Het beoogde bouwplan voorziet in een winkelruimte op de begane grond met daarboven twee bouwlagen bestaande uit een twaalfstal appartementen. Het bouwplan heeft een totale hoogte van 11 meter (goot- en bouwhoogte). Het perceel heeft op de plankaart, behorend bij voormeld bestemmingsplan, de aanduiding "[sba-5]" op grond waarvan

de goot- en bouwhoogte maximaal 10 meter mogen bedragen. De overschrijding van de goot- en bouwhoogte beslaat 10% van de toegestane bouwhoogte. Het bouwplan is ook in strijd met de specifieke gebruiksregels van het vigerend bestemmingsplan. Op grond van artikel 7.4 onder d 'specifieke gebruiksregels' van het vigerende bestemmingsplan wordt tot een strijdig gebruik met de bestemming in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden en bouwwerken voor woningen, voor zover de woningen zijn gericht op stegen dan wel doorsteken en daarmee gelijk te stellen verbindingen. Het bouwplan is in strijd met deze bepaling, omdat de meeste woningen gericht zijn op de steeg ten zuiden van het perceel (Westerkerkstraat).

Afweging strijd bouwhoogte

Op basis van art. 38 sub a (algemene ontheffingsregels) van het bestemmingsplan 'Stadscentrum 2008' kan medewerking worden verleend voor het afwijken van de bouwhoogte van 11 meter, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.
- g. de milieusituatie.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan, het betreft hier milieu, externe veiligheid, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, functionele en ruimtelijke aspecten. Het milieuaspect en externe veiligheid is bij het onderhavige plan gering. Een woonfunctie is geen milieu-inrichting, daarnaast zijn er in de directe omgeving geen externe veiligheid aspecten. Op de naastgelegen percelen bevinden zich woningen en winkels en zijn qua leefklimaat gelijk, de sociale veiligheid en verkeersveiligheid veranderen niet noemenswaardig. Vanuit ruimtelijk en milieuoogpunt is het afwijken toelaatbaar. De ruimtelijke aspecten worden niet geschaad, aangezien het straat-en bebouwingsbeeld en de beleving van de Hoofdstraat niet onevenredig worden aangetast, gezien het positieve advies van de Welstandcommissie. Functionele aspecten richten zich op gebruiksmogelijkheden en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende gronden. Met dit plan zullen de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet noemenswaardig veranderen. Daarom behoeft het onderhavige plan planologisch gezien niet bezwaarlijk te zijn.

Afweging strijd artikel 7.4 onder d

Voor deze strijdigheid is in het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijking opgenomen. Er is verder gekeken of op grond van artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) kan worden afgeweken. Artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor biedt geen grondslag

om af te wijken van de strijdigheid met het gebruik. De reden hiervoor is dat het bouwvolume van het bestaande hoofdgebouw toeneemt met 955 m³, zie tekening B-03. In dit lid 9 is de voorwaarde opgenomen dat het gebruik kan worden gewijzigd, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die het bebouwd oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten.

Volgens artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° kan er afgeweken worden van het ruimtelijkplan indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.
- g. de milieusituatie.

Het straat- en bebouwingsbeeld

Als gevolg van het bouwplan worden twaalf appartementen ten behoeve van de woonfunctie gerealiseerd op de tweede en derde bouwlaag. Een aantal van de appartementen zijn gericht op de Westerkerkstraat. Dit heeft gezorgd voor een gevelwijziging aan de Westerkerkstraat, een gevel wijziging aan de Hoofdstraat en de noordgevel van het pand. Als gevolg van het bouwplan wordt invulling gegeven aan een leegstaand pand. Het toevoegen van 12 appartementen draagt bij aan een leefbaar en aantrekkelijk stadscentrum. Hierdoor verandert de Westerkerkstraat van een doorsteek naar een openbaar toegankelijk gebied. De ruimtelijke aspecten worden niet geschaad, het bestemmingsplan staat een bouwwerk met deze ruimtelijke kernmerken toe. Wij zijn dan ook van mening dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld.

Woonsituatie

Het toevoegen van 12 appartementen in het stadscentrum, waarbij een bestaand leegstaand pand een nieuwe invulling krijgt, is een gewenste ontwikkeling en draagt bij aan een leefbaar en aantrekkelijk stadscentrum. De bestemming 'Centrum' heeft geen voorschriften gesteld aan woning typologie, oppervlakte of doelgroep. Het betreft hier betaalbare woningen in de stad voor een groeiende groep senioren en kleine huishoudens. Wij zijn dan ook van mening dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie.

Sociale veiligheid

De bestemming van het pand wijzigt niet. De functie van het pand wijzigt gedeeltelijk van detailhandel naar wonen, de bestemming 'Centrum' staat dit toe. Als gevolg van deze functiewijziging zijn er

verspreid over de dag meer mensen aanwezig in het pand. Dit heeft meer sociale controle tot gevolg, onder andere doordat de hoofdentree van de appartementen gevestigd is aan de Westerkerkstraat en dat een aantal appartementen gericht zijn op de Westerkerkstraat. De Westerkerkstraat verandert van een doorsteek naar een meer openbaar toegankelijk gebied. Wij zijn dan ook van mening dat de ontwikkeling bijdraagt aan een veiliger stadscentrum. Het plan doet dan ook geen onevenredige afbreuk aan de sociale veiligheid.

Gebruiksmogelijkheden van naastgelegen gronden, milieusituatie en externe veiligheid

Er bevinden zich geen bedrijven in de omgeving van het perceel die als gevolg van de ontwikkelingen in hun gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Het milieuaspect en externe veiligheid is bij het onderhavige plan gering. Een woonfunctie is geen milieu-inrichting. Daarnaast zijn er in de directe omgeving geen externe veiligheid aspecten. Op de naastgelegen percelen bevinden zich woningen en winkels en zijn qua leefklimaat gelijk. Er wordt dan ook geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen gronden.

Verkeersveiligheid

In de huidige situatie zijn de verkeerbewegingen geconcentreerd op de winkeltijden. Als gevolg van het bouwplan, bestaande uit het toevoegen van appartementen en het deels opheffen van de winkelfunctie, zullen de verkeerbewegingen meer verspreid over de dag plaatsvinden. Het plan doet dan ook geen onevenredige afbreuk aan de verkeersveiligheid.

De aanvrager heeft bij de omgevingsvergunningaanvraag een ruimtelijke onderbouwing ingediend. De ruimtelijke onderbouwing is door de gemeente gecontroleerd. Het realiseren van twaalf appartementen aan de Hoofdstraat 146 in Hogeveen past binnen de relevante beleidskaders. Gelet op de conclusies die in hoofdstuk 7 van de onderbouwing zijn beschreven, gaat deze ontwikkeling niet gepaard met significante milieugevolgen, gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties of de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Gelet op de aard en omvang van het project zijn er geen onevenredige nadelige gevolgen te verwachten voor de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen gronden, het straat- en bebouwingsbeeld, sociale veiligheid, verkeersveiligheid en woonsituatie.

Gelet op de ruimtelijke onderbouwing, dat onderdeel uitmaakt van dit besluit, behoeft het onderhavige plan, planologisch gezien, niet bezwaarlijk te zijn.

De aanvraag is voorgelegd aan verscheidene vooroverlegpartners. Van de partners zijn reacties ontvangen. Het waterschap Drents Overijsselse

Delta, de Veiligheidsregio Drenthe en de provincie Drenthe zijn om advies gevraagd.

Waterschap

Op basis van deze digitale toets kan de korte procedure wordt gevolgd. Het waterschap gaat akkoord met het plan, mits voldaan wordt aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals hieronder is beschreven.

STANDAARD WATERPARAGRAAF KORTE PROCEDURE

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze waterparagraaf heeft betrekking op 'Hoofdstraat 146 Hoogeveen'.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regel stellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Deze documenten zijn te raadplegen op de website www.wdodelta.nl.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan twaalf wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lagergelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

(Onderstaande tekst graag specificeren wat van toepassing is voor uw plan. Daarbij vragen wij u om het verbreed gemeentelijke rioleringsplan Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse

infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Bij aanleg van bedrijventerreinen, wegen met een hoge verkeersbelasting, parkeerterreinen, marktplaatsen, winkelstraten en tunnels dient de mogelijkheid voor lozing van hemelwater direct op open water met het waterschap te worden afgestemd.

Watervergunning (of melding) op grond van de Keur

Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning of melding. Gaat u werkzaamheden verrichten in de beschermingszone van een waterstaatswerk (dus: een dijk of een watergang)? Wordt hemelwater afgevoerd op oppervlaktewater of wordt er grondwater onttrokken? Dan moet u een watervergunning aanvragen op de website www.omgevingsloket.nl of via www.wdodelta.nl. Op basis van de door u ingevulde gegevens ziet u hieronder welke watervergunning u nodig heeft. Indien hieronder geen specificatie staat, hoeft u geen watervergunning aan te vragen. Als de activiteit die u wilt verrichten onder de Algemene regels valt en plaatsvindt in het te beschermen gebied van watergangen en dijken (zie Leggers) dan moet u deze minimaal twee weken voorafgaand aan uw activiteit melden op de website www.omgevingsloket.nl of via www.wdodelta.nl

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

Veiligheidsregio Drenthe

De Veiligheidsregio Drenthe heeft de aanvraag getoetst op externe veiligheid. In de directe omgeving zijn geen externe veiligheid aspecten.

Provincie Drenthe

Het Provinciaal belang is bij deze aanvraag niet in geding.

Planschade

Voor deze ontwikkeling is een planschadeovereenkomst opgesteld en is door de ontwikkelaar op 22 december 2022 ondertekend.

In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend met een omgevingsvergunning

Welstand

Op 20 december 2022 zijn de aanvraag en bijbehorende gegevens voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie. In het advies van 20 december 2022 geeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie aan dat het bouwplan op zichzelf en in verband met zijn omgeving kan voldoen aan redelijke eisen van welstand. Dit advies is overgenomen.

Bijbehorende documenten

Bij dit besluit behoren de volgende documenten:

- Bestektekening plattegronden bestaand - 18-051 DO-01 - Vellinga Architecten - d.d.27-09-2019, van Vellinga Architecten, ontvangen op 24 februari 2020, met ons kenmerk 'D.323216';
- Tekening Gebieden gebruiksfuncties - 18-051 DO-05 - Vellinga Architecten - d.d. 27.9.2019, van Vellinga Architecten, ontvangen op 24 februari 2020, met ons kenmerk 'D.323229';
- Bestaande constructie INH controle - spant 1 - d.d.1988, van IHN, ontvangen op 24 februari 2020, met ons kenmerk 'D.323208';
- Bestektekening - Riolering - Aanvraagtekening rioolplan - 18-051 DO-07 - Vellinga Architecten - d.d. 27-09-2019, van Vellinga Architecten, ontvangen op 24 februari 2020, met ons kenmerk 'D.323214';
- Rapport Bouwfysische berekeningen - 19-2334 - W2N Engineers - d.d. 18-10-2019, van W2N Engineers, ontvangen op 24 februari 2020, met ons kenmerk 'D.323225';
- Bestaande constructie IHN tbv controle - d.d.24.03.1988, van IHN, ontvangen op 24 februari 2020, met ons kenmerk 'D.323207';
- Bestaande constructie INH tbv controle - d.d.30.03.1988, van IHN, ontvangen op 24 februari 2020, met ons kenmerk 'D.323210';
- Bestaande constructie INH tbv controle - d.d.08.03.1988, van IHN, ontvangen op 24 februari 2020, met ons kenmerk 'D.323209';
- Bestektekening gevels bestaand - 18-051 DO-02 - Vellinga Architecten - d.d.27.09.2019, van Vellinga Architecten, ontvangen op 24 februari 2020, met ons kenmerk 'D.323215';
- Tekening Bepaling parkeernorm - 18-051 DO-00 - Vellinga Architecten - d.d. 27-9-2019, van Vellinga Architecten, ontvangen op 24 februari 2020, met ons kenmerk 'D.323227';
- Constructieve gegevens 1 - bestaande fundering en palenplan - d.d. 24.02.1988, van IHN b.v. Engineering, ontvangen op 24 februari 2020, met ons kenmerk 'D.323220';
- Constructieve gegevens 2 - bestaande fundering en palenplan IHN - d.d.14.01.1988, van IHN b.v. Engineering, ontvangen op 24 februari 2020, met ons kenmerk 'D.323221';
- Publiceerbare aanvraag, ontvangen op 24 februari 2020, met ons kenmerk 'D.323224';
- Constructieberekeningen - Controle ABT Wassenaar - 2019-023 versie 5 - d.d.19.03.2020, van Baziany ABT Wassenaar, ontvangen op 20 maart 2020, met ons kenmerk 'D.323217';

- Constructietekening Baziany - Controle ABT Wassenaar - 2019 - 023 blad C1 - 19-3-2020, van C&R Engineering BV Baziany - controle ABT Wassenaar, ontvangen op 20 maart 2020, met ons kenmerk 'D.323218';
- Notitie kleur- en materiaalgebruik - Vellinga Architecten - d.d. 09.04.2020, van Vellinga Architecten, ontvangen op 9 april 2020, met ons kenmerk 'D.323222';
- Bestektekening - Brandcompartimenten - Plattegronden - Vellinga - 18-051 DO-06 - d.d. 20.04.2020, van Vellinga Architecten, ontvangen op 20 april 2020, met ons kenmerk 'D.323211';
- Staaltekening aangepast 6552_-_S-002-2, van, ontvangen op 13 oktober 2020, met ons kenmerk 'D.409337';
- Staalconstructie aangepaste berekening en details definitief, van, ontvangen op 13 oktober 2020, met ons kenmerk 'D.409338';
- AERIUS_bijlage_20221223120444_GebruiksfaseRP7aQMhzmzJ7m, datum 23-12-2022, d.d. 27 december 2022;
- P05557_Stikstofonderzoek Hoofdstraat 146 te Hoogeveen_20221223, datum 23-12-2022, 27 december 2022;
- AERIUS_bijlage_20221223115050_GebruiksfaseRhBAFWm9VhVm, datum 23-12-2022, d.d. 27 december 2022;
- Ruimtelijk onderbouwing P05557_RO Hoofdstraat 146 Hoogeveen 20221215, datum 15-12-2022, d.d. 15 december 2022;
- Tekening gevels 19222-do-01-02_gew A, datum 19-12-2022, d.d. 19 december 2022;
- Tekening plattegronden B-01-Hoofdstraat-146-Hoogeveen datum 21-02-2023, d.d. 28 februari 2023;
- Tekening gevels B-02-Hoofdstraat-146-Hoogeveen datum 21-02-2023, d.d. 28 februari 2023;
- Tekening riolering en ventilatie B-04-Hoofdstraat-146-Hoogeveen datum 19-12-22, d.d. 22 december 2022;
- Tekening verblijfsgebieden en verblijfsruimten B-05-Hoofdstraat-146-Hoogeveen datum 19-12-22, d.d. 22 december 2022;
- Tekening bouwinrichtingsplan B-07-Hoofdstraat-146-Hoogeveen datum 19-12-22, d.d. 20 december 2022;
- Tekening constructiedetails B-06-Hoofdstraat-146-Hoogeveen datum 21-02-2023, d.d. 28 februari 2023;
- Tekening dak doorvoer en mechanische ventilatie B-09-Hoofdstraat-146-Hoogeveedatum 19-12-22, 20 december 2022;
- Tekening doorsnede bestaand-nieuw en constructiedetails B-03-Hoofdstraat-146-Hoogeveen datum 21-02-2023, d.d. 28 februari 2023;
- Bouwbesluit Hoofdstraat 146 te Hoogeveen, datum 30-11-2022, d.d. 1 december 2022;
- 1436-Daglicht-Hoofdstraat 146, datum 15-10-2022, d.d. 28 november 2022;
- Calculatie 2019, d.d. 18 november 2022;
- Certificaat balkon, d.d. 18 november 2022;
- Certificaten balkon, d.d. 18 november 2022;
- Mail Tussen muren appartementen, d.d. 18 november 2022;

- Steenstrip Hoofdstraat 146 Hoogeveen, d.d. 9 december 2022;
- Certificaat kozijnen info van Gealan, d.d. 6 oktober 2022;
- Rapport Efectis, d.d. 6 oktober 2022;
- Ventilatieberekening, d.d. 6 oktober 2022;
- Certificaat blakon, d.d. 6 oktober 2022;
- Certificaat Veijer Trappen 220204 d.d. 6 oktober 2022;

Bijlage bij dit besluit

- Reactienota zienswijze Hoofdstraat 146 te Hoogeveen;
- Welstandadvies;
- Sto-Isoned SKGIKOB.011476.01.NL_d.d._10-04-2019_compleet.

Leges

- 2.3.3.1.3 Buitenplanse afwijking, artikel 2.12, €4.993,95
eerste lid, onder a, onder 3° Wabo

Basisadministratie

In kader van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) worden de volgende verblijfsfunctie(s) geregistreerd:

- Woonfunctie
- Winkelfunctie

Ter inzage

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben vanaf 29 december 2022 gedurende zes weken tijdens openingstijden van de gemeentewinkel ter inzage in het gemeentehuis gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn zienswijzen ingediend.

Voorwaarden

1. Voordat u start met de uitvoering van de vergunning neemt u contact op met een toezichthouder van de gemeente via 14 0528 of wabotoezicht@dewoldenhoogeveen.nl.
2. Net als de start van de uitvoering, meldt u ook het gereed zijn van het vergunde bouwwerk. Ingebruikname kan pas na eindcontrole en goedkeuring door de toezichthouder.
3. Voor het gebruik van gemeentegrond ten behoeve van de realisatie van dit project moet precariobelasting worden betaald. Voordat u of uw aannemer gemeentegrond in gebruik gaat nemen, heeft u toestemming van de gemeente nodig. Toestemming vraagt u aan door middel van een verzoek met opgave van de termijn, de oppervlakte en een situatietekening. U kunt dit per mail aanvragen info@hoogeveen.nl, onder vermelding van: 'toestemming gebruik gemeentegrond'.
4. Voor het aanbieden van huisafval, zoals de voorzieningen en de locatie hiervoor, dient u contact op te nemen met Area en Gemeente Hoogeveen, afdeling fysieke leefomgeving.

Activiteit bouwen

5. U dient bij de uitvoering rekening te houden met de voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening en het bouwbesluit 2012.
6. Van de toe te passen materialen en kleurstellingen moeten monsters ter goedkeuring, met betrekking de ruimtelijke kwaliteit, ter beoordeling te worden aangeleverd.
7. De vergunninghouder draagt er zorg voor dat de bouwplaats op een deugdelijke wijze van de openbare weg is afgescheiden. Voor de inrichting en afscheiding van de bouwplaats en voor het in gebruik nemen of afsluiten van het openbaar gebied, dient vooraf contact te worden opgenomen met de gemeente. De vergunninghouder zorgt voor volledig herstel - na de eerste aanwijzing van de gemeente - als bestrating of ander gemeentelijke eigendom wordt beschadigd. Beschadiging kan bijvoorbeeld plaatsvinden door bouwwerkzaamheden of door het plaatsen van bouwhekken, van materialen, van containers enz. Als herstel niet of onvoldoende plaats vindt zal de gemeente dit uitvoeren op kosten van de vergunninghouder.

Brandveiligheid

8. De constructie-onderdelen die van belang zijn voor het in stand houden van een brandwerende scheiding, moeten een brandwerendheid hebben die minimaal gelijk is aan de brandwerendheid van de betreffende scheiding. (Afd. 2.2 Sterkte bij brand).
9. Van de materialen welke toegepast worden aan de binnenzijde van de schachten dienen erkende kwaliteitsverklaringen of beproevingsrapporten te worden overlegd waaruit blijkt dat het materiaal voldoet aan brandklasse A2. (Afd. 2.8 Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie Artikel 2.58 lid 1)
10. Van de elektrische verwarming v.w.b. brandveiligheid moet ter goedkeuring worden aangeleverd.
11. De materialisatie van het bouwwerk is niet aangegeven. Van de toegepaste materialen dient nog wel een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de materialen voldoen aan van toepassing zijnde brandklasse en rookklasse. (Artikel 2.67 lid 1, 2).
12. Vanuit het brandcompartiment (gehele gebouw) naar het achterliggende terrein is, in geval van spiegelsymmetrie bepaling, brandoverslag mogelijk naar een ruimte op het achterliggende perceel. De gehele achtergevel, inclusief penthouse, dient over een WBDBO te schikken van 30 minuten.
Van deze achtergevel met een brandwerendheid van 30 minuten dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de brandwerendheid van het betreffende bouwdeel bepaald volgens NEN 6069 ten minste 30 minuten bedraagt.
13. De zijde van het constructiedeel (gevels) dient tot een hoogte van 2,5 meter vanaf het aansluitend terrein brandklasse B te bezitten.

Van de gevels dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden overgelegd waaruit blijkt dat het voldoet aan brandklasse B. (Artikel 2.68 lid 13).

14. De brandklasse en rookklasse. Van deze onderdelen dienen erkende kwaliteitsverklaringen of beproevingsrapporten worden overgelegd waaruit blijkt dat het voldoet aan de rookklasse s1 en brandklasse Cfl. (Artikel 2.69 lid 1)
15. Er dienen erkende kwaliteitsverklaringen te worden overgelegd waaruit blijkt dat het voldoet aan de rookklasse, brandklasse, niet brandgevaarlijk dak, brandwerendheid voor de betreffende bouwdelen c.q. constructies.
16. Doorvoeringen door brandwerende scheidingsconstructies worden geacht te voldoen wanneer de brandwerende afwerking wordt gerealiseerd overeenkomstig de publicatie "Brandveilige doorvoeringen", uitgave oktober 2010 door ISSO/SBR.
17. De nog in te dienen stukken dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang uitvoering betreffende werkzaamheden ter goedkeuring te worden ingediend. De aanvraag is ingediend via het omgevingsloket, de nog in te dienen stukken dienen ook via het omgevingsloket te worden ingediend.

Vragen

Heeft u nog vragen over deze brief? Dan kunt u contact opnemen met Richard Kremer. Wij verzoeken u bij correspondentie altijd ons kenmerk van deze zaak te vermelden.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

i.o.v.



Richard Kremer
Coördinator Omgevingsvergunningen

Kopie

Een kopie van deze brief is per e-mail verzonden aan de gemachtigde.

Niet eens met het besluit

Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u een beroepschrift indienen bij de rechtbank. Dat doet u binnen zes weken na de dag van publicatie van dit besluit. Het Postadres is: Rechtbank Noord-Nederland, afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

In het beroepschrift vermeldt u:

- uw naam en adres
- de datum
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- waarom u het niet met het besluit eens bent
- uw handtekening

Voorlopige voorziening

Diende u een beroepschrift in? En vindt u dat uw belangen zo dringend zijn dat u het besluit daarop niet kunt afwachten? Dan kunt u de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Stuur uw verzoek naar: de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

Zorgt u ervoor dat u een kopie van uw beroepschrift meestuurt. Houdt u er rekening mee dat u zowel voor een beroepschrift als voor een verzoek om een voorlopige voorziening griffiekosten moet betalen.

U kunt ook digitaal een beroepschrift of verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank. Voor meer informatie kunt u terecht op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Reactienota zienswijze Hoofdstraat 146 te Hoogeveen

Behorende bij Besluit Hoofdstraat 146, datum 15 maart 2023 te Hoogeveen

De ontwerp omgevingsvergunning (WABO) Hoofdstraat 146 te Hoogeveen heeft van 29 december 2022 tot en met 8 februari 2023 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is op 7 februari 2023 een zienswijze ingediend door Construct Advocaten namens zijn cliënten.

In de hiernavolgende tekst wordt op de zienswijze gereageerd. Als op basis van de ingediende zienswijze een onderdeel in de vergunningaanvraag is gewijzigd danwel aangepast dan is dat vermeld.

1. Geheel nieuwbouwplan

In het ontwerpbesluit wordt ten onrechte gesteld dat de ingediende wijzigingen niet van ingrijpende aard zouden zijn en er dus sprake is van een ondergeschikte wijziging van het bouwplan. Met [het] vervallen van een hele bouwlaag, het wijzigen van het aantal woningen, het wijzigen van de indeling van het pand (geheel nieuwe toegang appartementen aan de Westerkerkstraat, wijzigen van de constructie en opbouw van wanden/muren e.d., wijzigen van de brandtrap, waardoor de uiterlijke verschijningsvorm ingrijpend wijzigt (en een nieuwe beoordeling van welstand nodig is), een afwijkingscategorie voor ruimtelijke regels zou komen te vervallen, het gebruik duidelijk wijzigt (o.a. andere ingang, vluchtroute), is naar mening van cliënten wel degelijk sprake van een ingrijpende wijziging van het bouwplan en dient dit als nieuwe aanvraag te worden gekwalificeerd en beoordeeld. De ruimtelijke uitstraling van het gebouw is aanzienlijk gewijzigd. De opmerking dat de aanvraag in constructieve zin niet is gewijzigd is daarbij evident onjuist. Met het vervallen van een laag, het anders indelen van het pand (met wijziging in constructieve wanden) en het anders vormgeven van de (dragende) buitenmuren, zijn er diverse constructieve wijzigingen. Wijzigingen die overigens ten onrechte niet op verenigbaarheid met de constructieve eisen zijn beoordeeld.

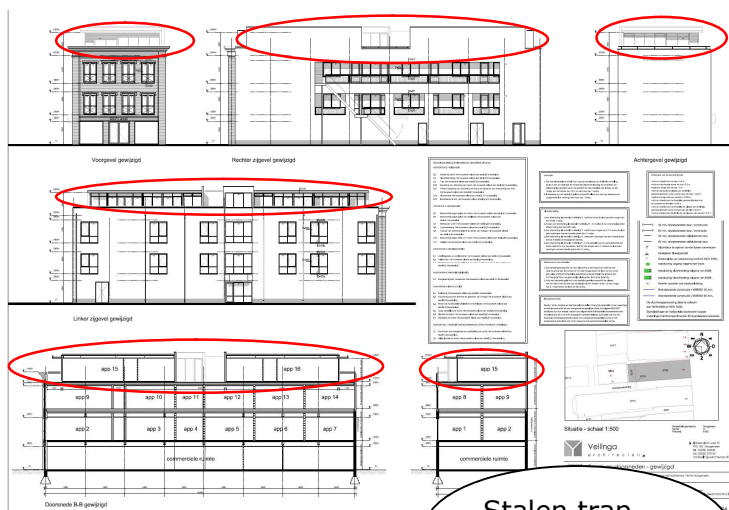
Reactie College

Uit jurisprudentie blijkt dat bij toepassing van de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), na het ter inzage leggen van de aanvraag en het ontwerp van het besluit, behoudens uitzonderingen, niet meer geoorloofd de aanvraag nog te wijzigen en aan te vullen. Uitzonderingen zijn alleen toelaatbaar als vaststaat dat derden niet zijn benadeeld. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat wijzigingen die zijn verwerkt voor de ter inzagelegging zijn toegestaan. De wijzigingen hebben betrekking op het volgende:

1. Het laten vervallen van de 2 penthouses op de vierde bouwlaag;
2. Het verplaatsen van de stalen vluchtrap;
3. Het laten vervallen van de 2 studio op de tweede en derde bouwlaag.

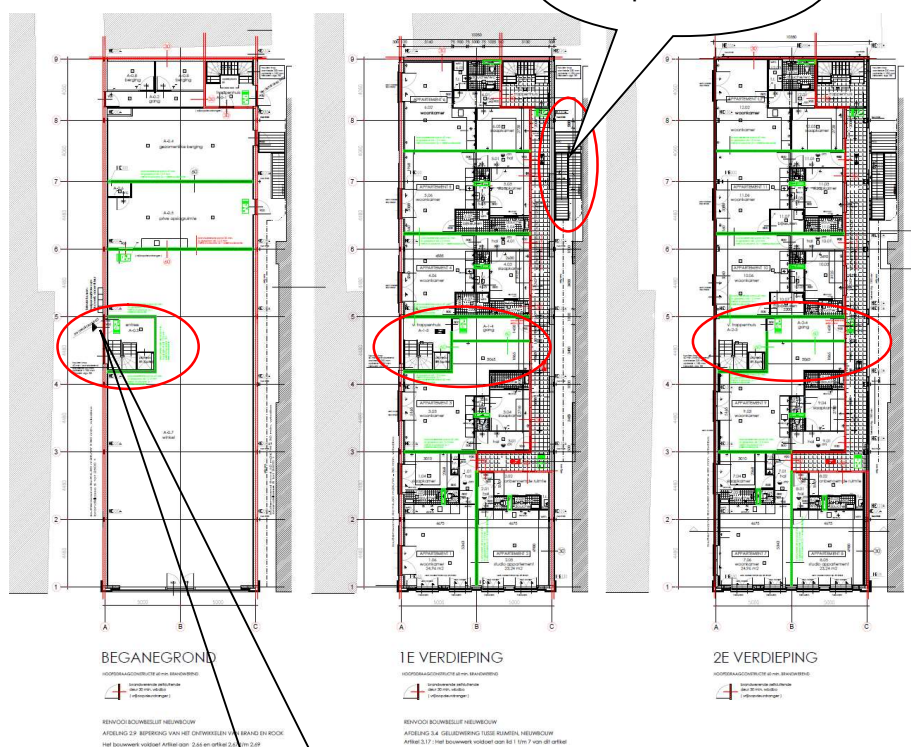
Afbeelding ingediende aanvraag 24 februari 2020



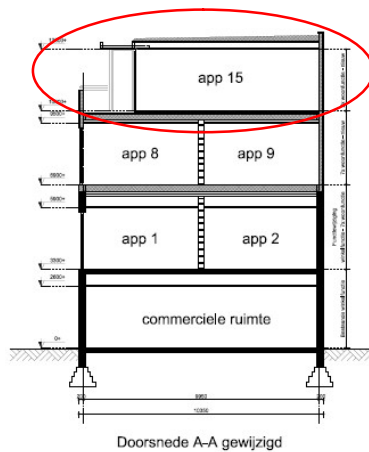
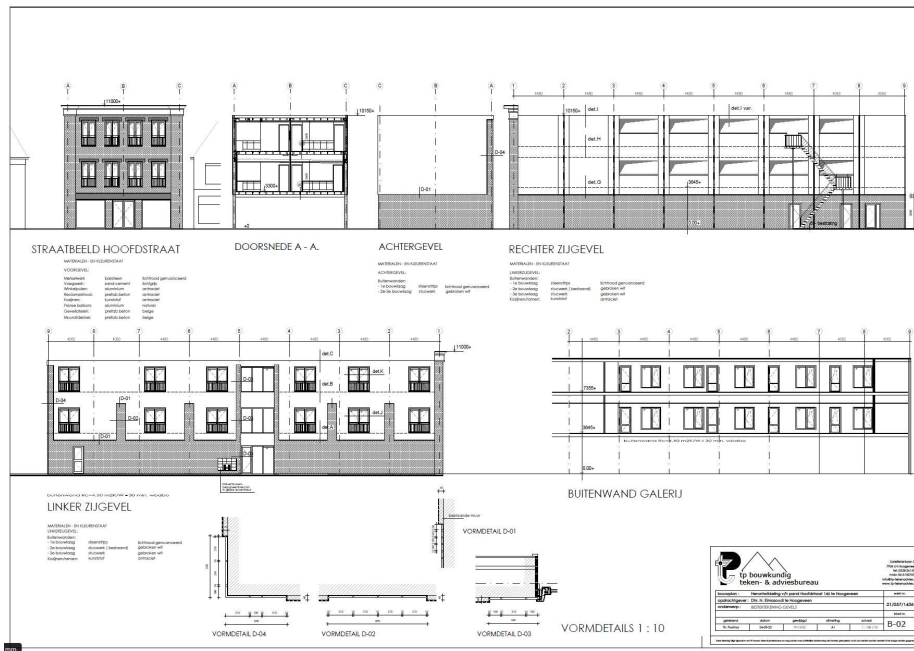


Afbeelding gewijzigde aanvraag december 2022

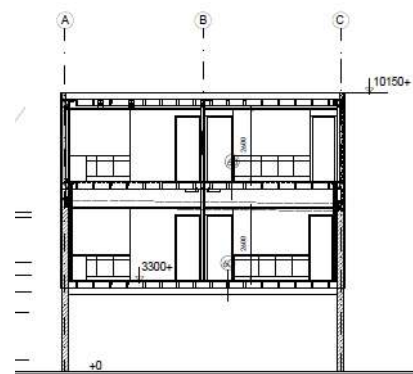
Stalen trap verplaatst



Hoofdrappenhuis
gemaakt



Doorsnede A-A gewijzigd

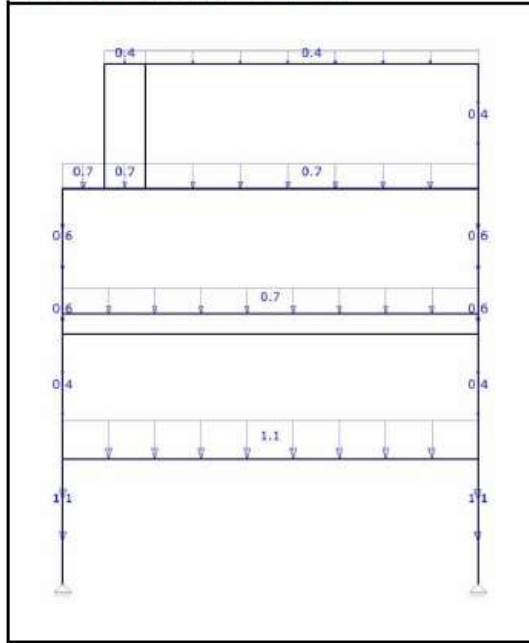


DOORSNEDE A - A.

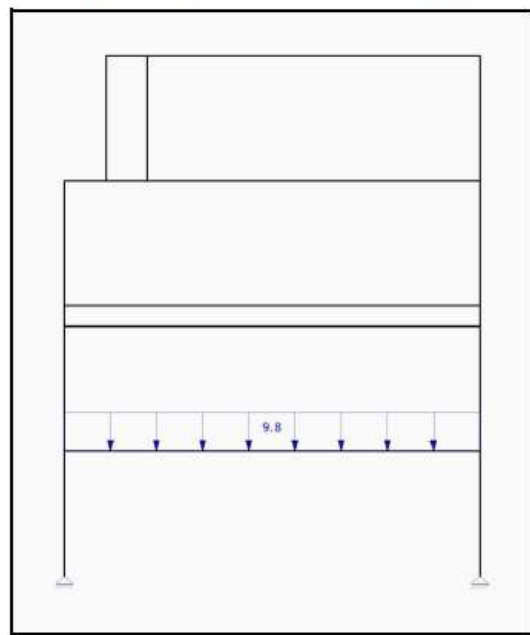
Afbeelding doorsnede ingediende aanvraag 24 februari 2020

Afbeelding doorsnede gewijzigde aanvraag december 2022

AFB. LASTEN B.G.1 PERMANENTE BELASTING



AFB. LASTEN B.G.2 OPGELEGDE BELASTINGEN. VLOER 1, VELD 1

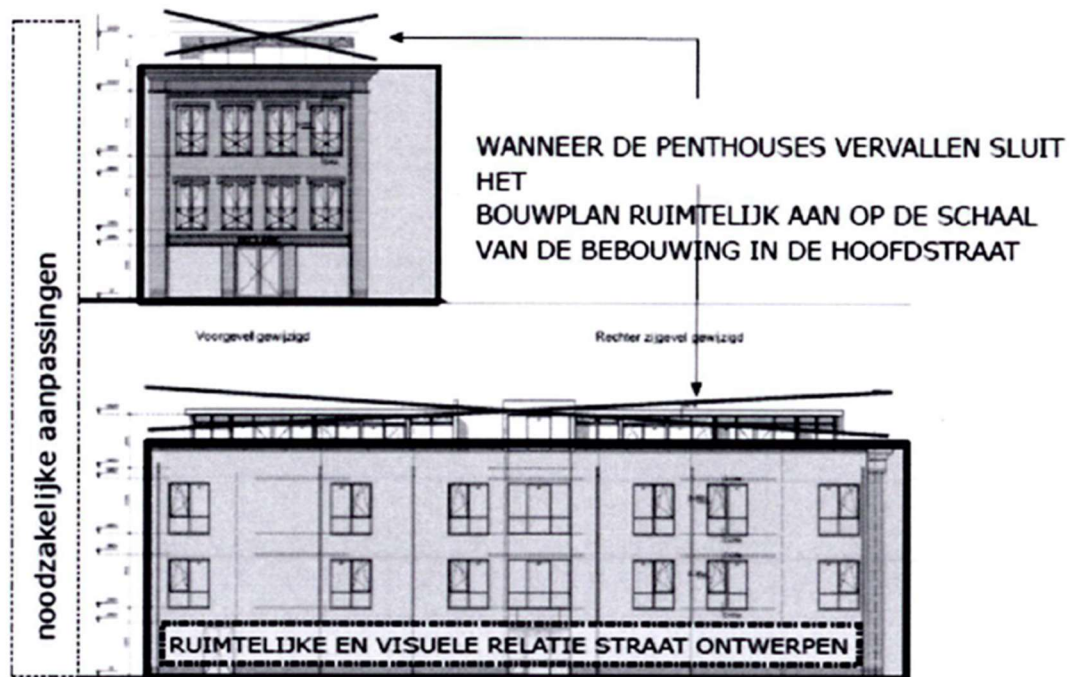


Hieronder wordt puntsgewijs de wijzigingen besproken.

1. Het laten vervallen van de 2 penthouses op de vierde bouwlaag:

De aanvrager heeft op 24 februari 2020 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Op 24 april 2020 is de omgevingsvergunning verleend. Tegen de verlening van de omgevingsvergunning is bezwaar ingediend. Het advies dat destijds is uitgebracht, strekt tot gegrondverklaring van de bezwaren. In de beslissing van bezwaar is van het advies afgeweken waarna bezwaarmakers beroep indiende bij de rechtbank Noord-Nederland locatie Groningen. Deze rechtbank heeft het besluit op bezwaar vernietigd en het primaire besluit herroepen. Het gevolg hiervan is dat opnieuw op de aanvraag, zoals ingediend op 24 februari 2020, moet worden beslist. Het betreft dus geen nieuwe aanvraag, maar nog steeds de aanvraag die is ingediend op 24 februari 2020.

Het college heeft richting de aanvrager aangegeven dat er weigeringsgronden zijn en dat het project op deze wijze niet gerealiseerd kan worden. Wanneer de aanvrager afziet van de penthouses (vierde bouwlaag) sluit het plan ruimtelijk aan op de schaal van de bebouwing in de Hoofdstraat. Om de weigeringsgronden weg te nemen moet de aanvrager in de gelegenheid worden gesteld om de aanvraag van 24 februari 2020 aan te passen. Zolang het bouwplan niet ter inzage heeft gelegen kan de aanvraag nog wijzigen.



bijzondere sfeer rondom het oude pakhuis.

2. Het verplaatsen van de stalen vluchtrap:

Het verplaatsen van de stalen trap is een ondergeschikte wijziging. De ruimtelijke uitstraling van het bouwwerk verandert niet noemenswaardig, hiermee kan deze wijziging als ondergeschikt worden aangemerkt. Hier zij opgemerkt dat de aanvrager inmiddels heeft besloten om de stalen vluchtrap te laten vervallen. Met betrekking tot deze wijziging die na de inzage plaatsvindt, kan gesteld worden dat deze de belangen van derde(n) niet schaadt. Door de aanvrager is besloten om de stalen vluchtrap te laten vervallen om tegemoet te komen aan de zienswijze.

3. Het laten vervallen van de 2 studio op de tweede en derde bouwlaag:

Dit is een ondergeschikte wijziging die is in gegeven om de 12 appartementen te laten ontsluiten via de hoofdentree aan de Westerkerkstraat. De ruimtelijke uitstraling van het bouwwerk verandert hierdoor niet, hiermee kan deze wijziging als ondergeschikt worden aangemerkt.

2. Ontbreken stukken voor aangepast bouwplan

Het bouwplan is met de ingediende gewijzigde tekeningen ingrijpend gewijzigd. Er is een verdieping komen te vervallen, het aantal woningen is gewijzigd (en daarmee ook de brandcompartimentering), de toegang en de vluchtroutes zijn gewijzigd en de constructieve uitvoering.

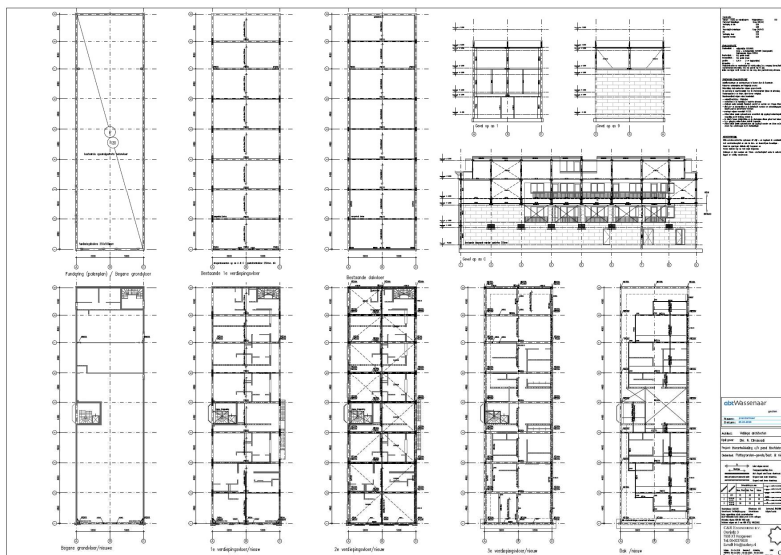
De wijzigingen hebben onder meer aanzienlijke gevolgen voor de beoordeling op de verenigbaarheid met het Bouwbesluit. Uit de stukken volgt echter niet dat alle stukken ter onderbouwing van de verenigbaarheid met het Bouwbesluit ook op het gewijzigde bouwplan zijn aangepast.

Zo geldt voor de constructieve berekeningen dat deze nog zijn gebaseerd op het bouwplan met 16 woningen en een 3 e verdieping erop. De constructie wijzigt echter ingrijpend doordat de 3 e verdieping is komen te vervallen en daarmee de eerdere vloer voor de derde verdieping nu het dak is geworden. Ook zijn twee appartementen vervallen en is een doorgang vanaf het trappenhuis in de Westerkerkstraat nu opgenomen. Dat maakt ook dat de gasbetonelementen zoals opgenomen op de tekening behorende bij de constructieberekeningen (tekening 2019-023) ook in zoverre niet meer klopt. Ook overigens is de opbouw van wanden e.d. gewijzigd, zo volgt uit de details die zijn opgenomen op de oude tekeningen en de nieuwe tekeningen. Voor de beoordeling op verenigbaarheid met de eisen voor de constructieve veiligheid kunnen de berekeningen en tekeningen die zien op het oude bouwplan uiteraard niet worden gebruikt om te onderbouwen dat het nieuwe plan voldoet. Er dienen dan ook nieuwe constructieve berekeningen te worden gemaakt gebaseerd op het nu voorliggende bouwplan.

Reactie College

Het verwijderen van de staalconstructie van de Penthouses (4e bouwlaag) heeft geen nadelige invloed op de 3e bouwlaag en de andere onderliggende constructies, er is minder windbelasting, gewicht. De staalconstructie is uitgerekend op 4 bouwlagen, de staalconstructie is sterk en stijf genoeg t.a.v. de veiligheid en is gemaakt conform de staalconstructieberekening en detailberekening. Voor het laten vervallen van de 4^e bouwlaag is dus geen aanvullende constructieberekening nodig.

Afbeelding tekening 2019-023



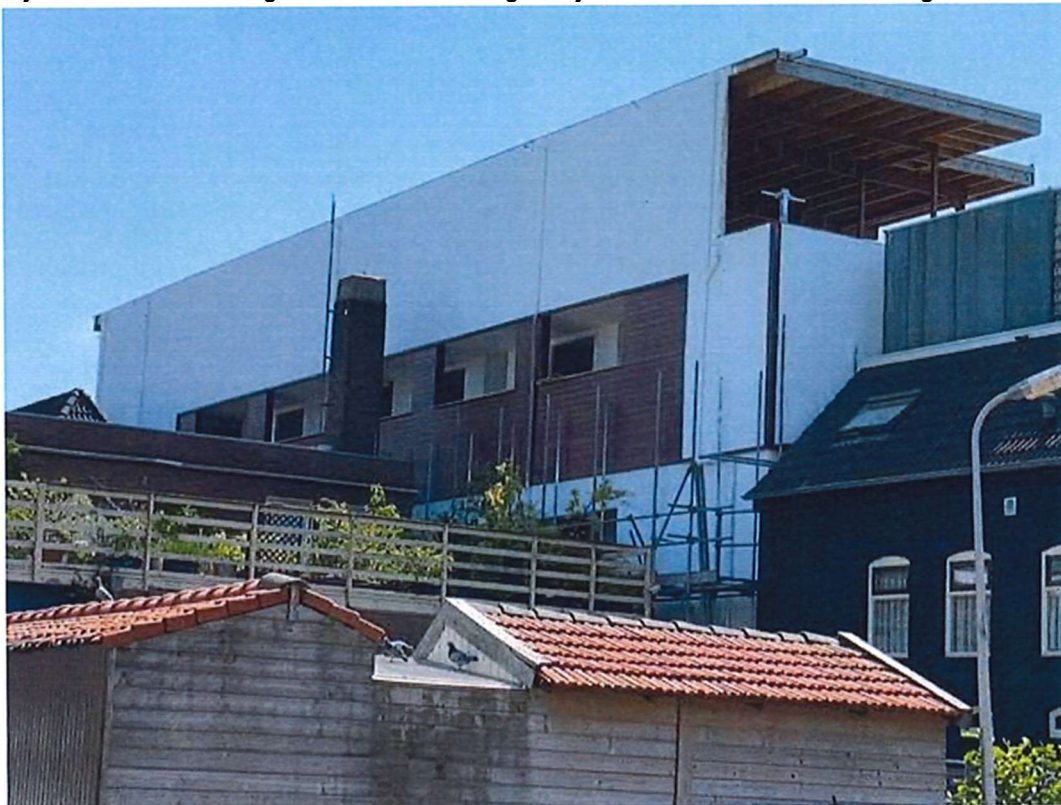
De brandcompartimentering en de vluchtroutes zijn gewijzigd, deze wijzigingen zijn door het college en de veiligheidsregio beoordeeld en akkoord bevonden. De wijzigingen hebben geen nadelige invloed op de brandveiligheid en vluchtroutes. Een en ander kan duidelijk worden opgemaakt uit de stukken die ter inzage hebben gelegen.

De gasbetonelementen zijn nog steeds benodigd en wat betreft de opbouw van de wanden het volgende.

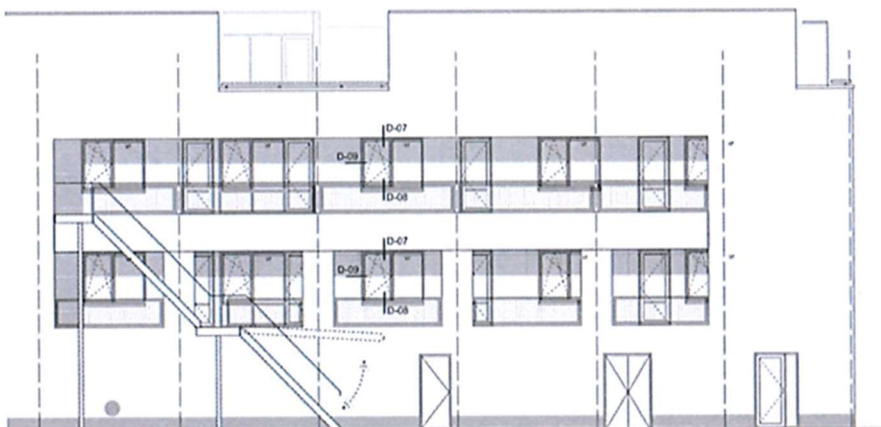
De aanvrager heeft besloten de opbouw van de wanden iets te wijzigen, deze wijziging hebben geen nadelig invloed op de veiligheid, brandveiligheid en constructieve veiligheid een en ander kan duidelijk worden opgemaakt aan de hand van de aangepaste details.

3. Tekeningen wijken af van feitelijke situatie, geen legalisatie

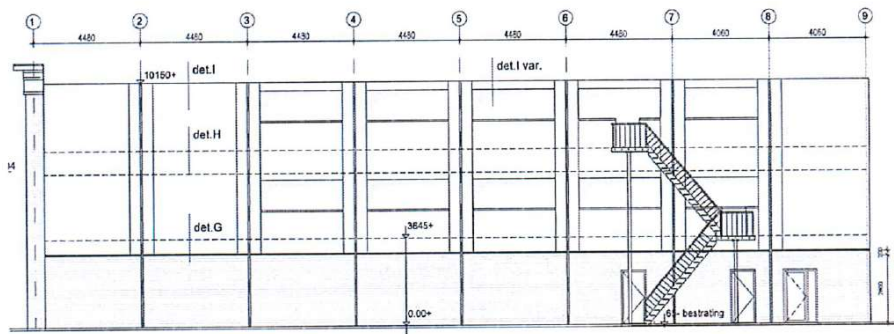
Hoewel het ontwerpbesluit uiteraard alleen betrekking heeft op het op de tekeningen weergegeven bouwplan willen cliënten er wel op wijzen dat deze weergave op de tekeningen op diverse punten afwijken van het feitelijk tot nu toe gerealiseerde gebouw. Een en ander maakt dat als de vergunning zou beogen om het bestaande gebouw te legaliseren, cliënten erop wijzen dat dit hiermee niet geschied. Een en ander maakt dat dan alsnog handhavend zal moeten worden opgetreden op de afwijkingen ten opzichte van de vergunning. Dat is uiteraard ongewenst. Reden waarom cliënten toch reeds dit onder de aandacht willen brengen. Bij wijze van voorbeeld wijzen zij thans op de volgende zaken. De uitvoering van de zijwand van Hoofdstraat 146 die is gericht naar de panden van cliënten wijkt af van de tekeningen en onderbouwingen bij de oude en nieuwe aanvraag:



3.1 Het gaat dan om de grote houten vlakken welke bruin geschilderd zijn. Op de oude tekeningen stonden open galerijen met stalen balkonhekken, zie onderstaand fragment van de oude tekeningen:



Op de nieuwe tekening is alleen aangegeven dat er wit stucwerk zou komen.

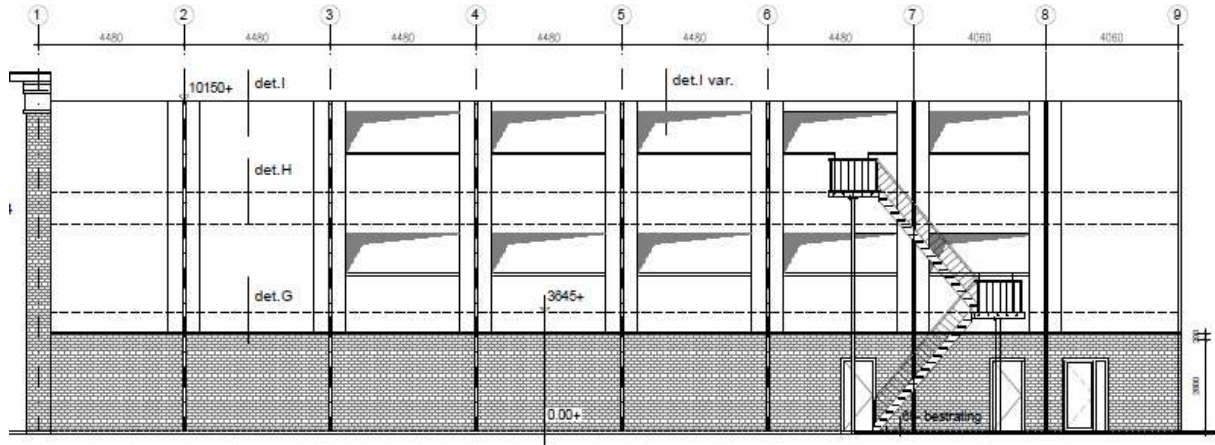


janceerd	Buitenwanden:		
	- 1e bouwlaag	steenstrips	lichtrood genuanceerd
	- 2e bouwlaag	stucwerk (bestaand)	gebroken wit
	- 3e bouwlaag	stucwerk	gebroken wit
	Kozijnen/ramen:	kunststof	antraciet

Feitelijk zit daar dus juist hout. Deze grote hoeveelheden hout hebben natuurlijk nogal wat gevolgen voor de brandveiligheid en deze zijn niet meegenomen in de berekeningen voor de constructieve veiligheid of de beoordeling op brandveiligheid.

Reactie College

Onderstaande afbeelding is de gewijzigde gevel na advies van welstand. De houten gevelbekleding zal worden gewijzigd naar het oorspronkelijk bedoelde stucwerk.



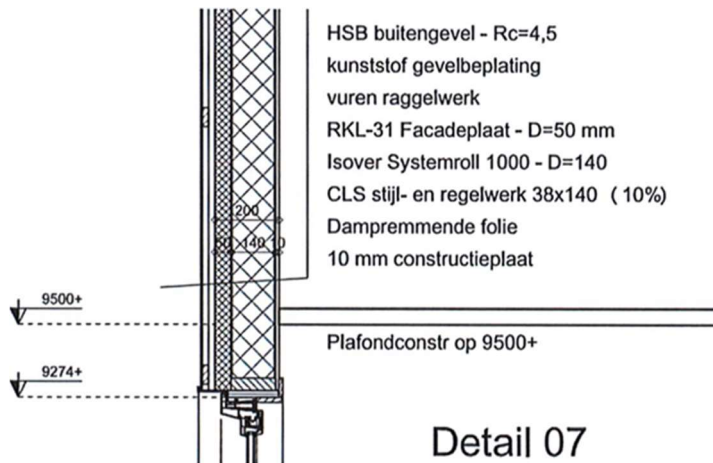
RECHTER ZIJGEVEL

MATERIALEN - EN KLEURSTAAT

LINKERZIJGEVEL:

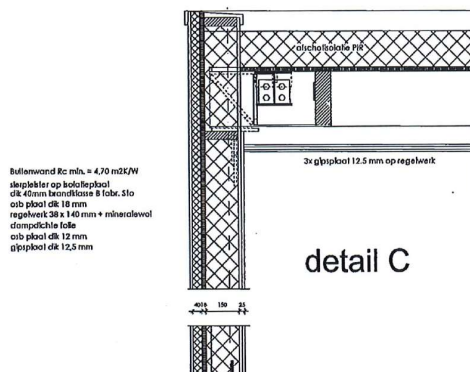
Buitenwanden:		
- 1e bouwlaag	steenstrips	lichtrood genuanceerd
- 2e bouwlaag	stucwerk (bestaand)	gebroken wit
- 3e bouwlaag	stucwerk	gebroken wit
Kozijnen/ramen:	kunststof	antraciet

3.2 In navolging daarop maken cliënten zich ook zorgen over de opbouw van de wanden, zowel aan de zijde van cliënten zijde, alsook aan de achterzijde en de andere zijkant. Deze zijn niet gebouwd conform bouwplan. Het oude plan zegt hierover het volgende (in document 0916.16.Principedetails):



In het oude plan werkt men met een zeer brandveilige RKL-31 Faceplaat, 50 mm dik.

In het nieuwe plan spreekt men ineens over "isolatieplaat dik 40mm brandklasse B" onderstaand fragment komt uit de nieuwe documenten (document 2):



In werkelijkheid zit er echter geen RKL-31 of "isolatieplaat met brandklasse B" maar gewoon 40mm piepschuim op de muren. Piepschuim is brandgevaarlijk en zeer lage brandklasse. Hieronder een vergelijking van de eerder opgenomen RKL-31 plaat (zwart) en de EPS (piepschuim):

Klasse Materiaal gedrag bij brand In de praktijk

A2	nauwelijks bijdrage	praktisch onbrandbaar (op 1 na hoogste
F	klasse gevaarlijke bijdrage	uiterst brandbaar (laagste klasse)

Rookvorming, rookproductie

S1 Geen rookvorming (op 1 na hoogste klasse)

S3 Groot (zeer ondoorzichtige rook) (laagste klasse)

Druppelvorming, brandende druppels (direct gevaar voor personen)

DO gedurende 10 minuten vormen zich geen druppels (hoogste klasse)

D2 vorming van druppels in onbeperkt (laagste klasse)

Dat gewoon piepschuim is gebruikt is te zien op onderstaande foto:



Reactie College

EPS (geëxpandeerd polystyreen), ook wel bekend als piepschuim, tempex of hardschuim. Piepschuim wordt gemaakt van polystyreen. Dit valt onder kunststof. Van origine is het een isolatiemateriaal, maar omdat het een licht materiaal is en omdat het in elke vorm te maken is, wordt het voor veel verschillende doeleinden gebruikt.

De systemen StoTherm Classic en StoTherm Vario zijn gemaakt met zogenaamd EPS. In 'naakte' vorm is EPS normaal ontvlambaar. Als EPS door afnemers wordt verwerkt in een totaalsysteem, wordt de vereiste brandklasse bereikt. Alleen het systeem StoTherm Mineral scoort klasse A; minerale wol is minder brandbaar dan EPS. Bij gevelisolatiesystemen van Sto kan – om het risico nog verder te verkleinen – ervoor worden gekozen om een extra strook onbrandbare steenwol te verwerken in de gevel. Of dat nodig is, wordt bepaald op basis van een professionele inschatting van de risico's. Dat blijkt ook uit het lealfet DGMR-rapport, dat in opdracht van De Bond voor Pleisterbouw is uitgevoerd. De toepassing van stroken steenwolisolatie die EPS-isolatie onderbreken biedt extra zekerheid tegen brandvoortplanting en branddoorslag via de gevel.

In 'kale' vorm heeft EPS op een schaal van A (onbrandbaar) tot F (zeer brandbaar) klasse E (brandbaar). Maar dat is maar de helft van het verhaal. Zoals EPS maar de helft van het totale product is: de systemen van Sto waarin EPS is verwerkt zijn ten minste klasse B (zeer moeilijk brandbaar).

Sto Isoned BV heeft voor o.a. StoTherm Classic en StoTherm Vario een KOMO Attest onder het nummer SKGIKOB.011476.01.NL.

In afdeling 2.9 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook van het Bouwbesluit 2012 zijn eisen gesteld met betrekking tot het beperken van brand- en rookontwikkeling. Voor onderhavig plan moet met betrekking tot de brand- en rookklassen worden getoetst op artikel 2.68 lid 1 tot en met lid 5, zie afbeelding aansturingstabel 2.66 en Tabel bij artikel 2.68.

Artikel 2.68. Buitenoppervlak

1.

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht voldoet aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

2.

Het deel van een zijde van een constructieonderdeel dat grenst aan de buitenlucht en hoger ligt dan 13 m, voldoet aan brandklasse B, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

3.

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht, van een bouwwerk waarvan een voor personen bestemde vloer ten minste 5 m boven het meetniveau ligt, voldoet vanaf het aansluitende terrein tot een hoogte van ten minste 2,5 m aan brandklasse B, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

4.

Het eerste tot en met derde lid zijn niet van toepassing op de bovenzijde van een dak.

5.

In afwijking van het eerste tot en met derde lid voldoet een deur, een raam, een kozijn en een daaraan gelijk te stellen constructieonderdeel aan brandklasse D, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

	artikel	2.67	2.68		2.69	2.69a	2.70	2.71	2.72	2.73	2.74	2.67	2.68	2.69	2.69a	2.69a	2.
	lid	1	2	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4
1	Woonfunctie																
a	in een woongebouw	1	1	2	3	4	5	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2
b	voor zorg met een g.o. > 500 m ²	1	1	2	3	4	5	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2
c	andere woonfunctie	1	1	2	3	4	5	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2
2	Bijeenkomstfunctie																
a	voor kinderopvang voor kinderen jonger dan 4 jaar	1	1	2	3	4	5	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2
b	andere bijeenkomstfunctie	1	1	2	3	4	5	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2
3	Celfunctie	1	1	2	3	4	5	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2
4	Gezondheidszorgfunctie																
a	met bedgebied	1	1	2	3	4	5	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2
b	andere gezondheidszorgfunctie	1	1	2	3	4	5	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2
5	Industriefunctie																
a	lichte industriefunctie voor bedrijfsmatig houden van dieren	1	1	2	3	4	5	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2
b	andere industriefunctie	1	1	2	3	4	5	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2
6	Kantoorfunctie	1	1	2	3	4	5	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2
7	Logiesfunctie	1	1	2	3	4	5	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2
8	Onderwijsfunctie	1	1	2	3	4	5	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2
9	Sportfunctie	1	1	2	3	4	5	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2
10	Winkelfunctie	1	1	2	3	4	5	1	2	1	2	3	4	1	2	1	2

Tabel bij artikel 2.68

gebruiksfunctie	leden van toepassing	grenswaarden
		buitenlucht
		extra beschermde vluchtroute
		beschermde vluchtroute
		overig
artikel	2.68	2.68
lid	1	1
		[brandklasse]
1	Woonfunctie	
a	in een woongebouw	1 2 3 4 5 C C D
b	voor zorg met een g.o. > 500 m ²	1 2 3 4 5 C C D
c	andere woonfunctie	1 2 - 4 5 C C D
2	Bijeenkomstfunctie	
a	voor kinderopvang voor kinderen jonger dan 4 jaar	1 2 3 4 5 C C D
b	andere bijeenkomstfunctie	1 2 3 4 5 C D D
3	Celfunctie	1 2 3 4 5 B B D
4	Gezondheidszorgfunctie	
a	met bedgebied	1 2 3 4 5 C C D
b	andere gezondheidszorgfunctie	1 2 3 4 5 C D D
5	Industriefunctie	
a	lichte industriefunctie voor bedrijfsmatig houden van dieren	1 2 3 4 5 C D D
b	andere industriefunctie	1 2 3 4 5 C D D
6	Kantoorfunctie	1 2 3 4 5 C D D
7	Logiesfunctie	1 2 3 4 5 C C D
8	Onderwijsfunctie	1 2 3 4 5 C D D
9	Sportfunctie	1 2 3 4 5 C D D
10	Winkelfunctie	1 2 3 4 5 C D D
11	Overige gebruiksfunctie	1 2 3 4 5 C D D
12	Bouwwerk geen gebouw zijnde	
a	tunnel of tunnelvormig bouwwerk voor verkeer	1 2 - 4 5 C D D
b	ander bouwwerk geen gebouw zijnde	1 2 - 4 5 C D D

Tabel behorende bij art. 2.68

Toelichting Artikel 2.68 Buitenoppervlak

Artikel 2.68 is wat betreft de beperking van ontwikkeling van brand vergelijkbaar met artikel 2.67. Het artikel stelt echter geen eisen aan de rookklasse, omdat de rookproductie aan de buitenzijde van een gebouw in de regel geen rol speelt bij het veilig kunnen vluchten. De voorschriften van artikel 2.68 gelden voor een zijde die aan de buitenlucht grenst. Als een constructieonderdeel niet met een of meer zijden aan de buitenlucht grenst dan is dit artikel daarop dus niet van toepassing.

Het eerste lid geeft het basisvoorschrift waaraan een zijde van een constructieonderdeel dat aan de buitenlucht grenst moet voldoen. In de tabel is afhankelijk van het soort ruimte en de gebruiksfunctie aangegeven aan welke brandklasse in een bepaald geval ten minste moet worden voldaan.

Het tweede lid bepaalt dat een gevel voor zover die hoger is dan 13 m, zodanig moet zijn samengesteld, dat een brand zich niet gemakkelijk daarlangs kan voortplanten. In deze gevallen geldt altijd de zwaardere brandklasse B. Voor de grens van 13 m is gekozen omdat een brand aan de gevel tot een hoogte van ten minste 13 m in het algemeen met gangbaar brandweermaterieel kan worden bestreden. De mogelijkheid bestaat dat een bouwwerk in brand raakt als gevolg van brandstichting in de nabijheid van dat bouwwerk.

Om te bewerkstelligen dat een buitenoppervlak van een voor personen bestemd bouwwerk, zoals een gevel of een buitenzijde van bijvoorbeeld een woongebouw, een theater, een schoolgebouw, of een kantoorgebouw, in zo'n situatie bestand is tegen vlam vatten, bevat het derde lid een speciale eis aan dit buitenoppervlak tot een hoogte van 2,5 m. Dergelijk buitenoppervlak moet ook aan brandklasse B voldoen.

Het vierde lid geeft aan dat het eerste tot en met derde lid niet van toepassing zijn op de bovenzijde van een dak. Zie ook de toelichting op artikel 2.71.

Omdat van deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, zoals een ventilatierooster, niet kan worden verlangd dat deze voldoen aan een zwaardere klasse van brandvoortplanting dan brandklasse D is in het vijfde lid bepaald dat bij dergelijke constructieonderdelen kan worden volstaan met brandklasse D.

Voor het buiten oppervlak geldt voor dit plan de eis van lid 1 en 3:

Lid 1.

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht voldoet aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

Lid 3.

Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht, van een bouwwerk waarvan een voor personen bestemde vloer ten minste 5 m boven het meetniveau ligt, voldoet vanaf het aansluitende terrein tot een hoogte van ten minste 2,5 m aan brandklasse B, bepaald volgens NEN-EN 13501-1. De onderstaande tabel geeft aan dat voor

Voor de buitenzijde van het vluchtrappen huis geldt een brandklasse C en voor de overige ruimte een brandklasse D. Volgens de onderstaande tabel bedraagt de brandklasse van de buitengevelisolatie B-s1, d0 danwel B-s2, d0. Hiermee voldoet het bouwplan aan de nieuwbouw eisen van het bouwbesluit 2012.

2. PRESTATIES IN DE TOEPASSING**2.1 PRESTATIES OP GROND VAN HET BOUWBESLUIT**

Tabel 5 – Bouwbesluittabel

Nr	afdeling	grenswaarde / bepalingsmethode	prestaties volgens kwaliteitsverklaring	opmerkingen i.v.m. toepassing
2.1	Algemene sterkte van de bouwconstructie	Het niet-bezijken van de constructie volgens NEN-EN 1990	Weerstand van het systeem tegen windbelastingen. Het systeem is geschikt voor een gelijmde dan wel een mechanische bevestiging op de ondergrond.	Zie paragraaf "weerstand tegen windbelasting".
2.9	Beperking van ontwikkeling van brand en rook	Constructie voldoet ten minste aan brandklasse D volgens NEN-EN 13501-1	De brandklasse van het buitengevelisolatiesysteem bepaald volgens NEN-EN 13501-1 bedraagt B-s1, d0 dan wel B-s2, d0.	Voor brandklassen zie ETA-rapporten paragraaf 1.3 van dit attest.
2.10	Beperking van uitbreiding van brand	WBDBO ten minste > 30 minuten volgens NEN 6068.	De brandklasse van het buitengevelisolatiesysteem bepaald volgens NEN-EN 13501-1 bedraagt B-s1, d0 dan wel B-s2, d0.	Voor brandklassen zie ETA-rapporten paragraaf 1.3 van dit attest. Ten minste klasse B volgens NEN-EN 13501-1 is vereist om bepaling-methode te kunnen toepassen.
3.1	Bescherming tegen geluid van buiten	Een uitwendige scheidingconstructie heeft een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB.	Buitengevelisolatie levert een kleine bijdrage aan de karakteristieke geluidwering van de gehele constructie.	Ondergrond, gevelopeningen, ventilatievoorzieningen e.d. zijn maatgevend in het kader van de geluidwering van de gehele constructie.
3.5	Wering van vocht	Waterdicht volgens NEN 2778. Factor van de temperatuur van de binnenoppervlakte ≥ 0.5 of 0.65 volgens NEN 2778	Steenachtige buitengevels, die zijn voorzien van het systeem, voldoen aan de eis van waterdichtheid. De aan te houden rekenwaarde voor de warmtegeleidingscoëfficiënt van het isolatiemateriaal is vermeld.	Naden in de ondergrond dienen luchtdicht te zijn. Temperatuurfactor te bepalen met rekenmethode aangegeven in NEN 2778, die onder meer gebruik maakt van de rekenwaarde voor de warmtegeleidingscoëfficiënt van het isolatiemateriaal volgens NEN 1068
3.10	Bescherming tegen ratten en muizen	Een uitwendige scheidingconstructie heeft geen openingen die breder zijn dan 0,01 m	In de uitwendige scheidingconstructie zijn geen openingen die breder zijn dan 0,01 m.	
5.1	Energiezuinigheid, nieuwbouw	Warmteweerstand $R_s \geq 4,5$ m ² K/W volgens NEN 1068	De aan te houden rekenwaarde voor de warmtegeleidingscoëfficiënt van het isolatiemateriaal is vermeld.	Per project door of namens de opdrachtgever de benodigde isolatiedikte te bepalen volgens NEN 1068, zodat voldaan wordt aan de eis.



3.3. Verder staat in het nieuwe plan dat achter de isolatieplaat een 18mm OSB plaat komt. Deze was eerder niet nodig omdat de RKL-31 de draagkracht in de plaat zelf heeft. Hier is dus het nieuwe plan duidelijk toegeschreven naar hetgeen gemaakt is. De werkelijkheid is echter weer anders. In werkelijkheid is dus de verkeerde, zeer brandgevaarlijke, piepschuim plaat gebruikt. Ook de houten platen zijn anders dan op tekening aangegeven. Dit is een ratjetoe van verschillende oude platen in verschillende diktes en zeker geen van allen 18mm. Het zijn daarbij duidelijk zichtbaar niet allemaal de aangegeven platen. Zie hiervoor de volgende foto's:







Reactie College

Zie voor het EPS de reactie van de college onder 3.2.

OSB staat voor 'Oriented Strand Board'. Het is een plaatmateriaal dat is opgebouwd uit houtsnippers. Deze snippers zijn onder hoge druk tot een plaat geperst. De platen worden vooral gemaakt van zachte houtsoorten, zoals vuren en grenen. Deze houtsoorten zijn onderling verbonden met lijm. Als je met OSB gaat werken, is het goed om uit te zoeken of de plaat genoeg kracht heeft om een constructie te dragen. Sommige OSB-platen hebben speciale groeven, zodat ze makkelijk in elkaar kunnen worden geschoven.

Multiplex is een houten plaat die bestaat uit meerdere houtfineerlagen. De platen kunnen van verschillende houtsoorten worden gemaakt. Het is een multifunctionele plaat die vooral wordt gebruikt als constructieplaat. Daarnaast is de multiplex plaat ook geschikt voor decoratieve doeleinden. Multiplex is daardoor multi-inzetbaar.

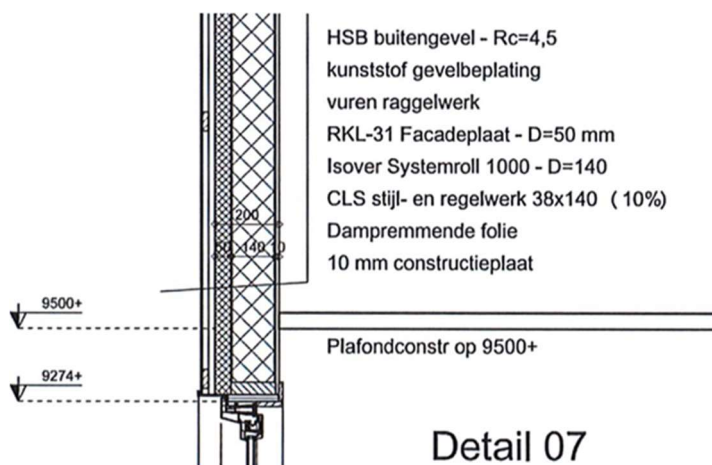
Isover 31 Façade wordt gemonteerd tegen de spouwzijde van de gevelelementen. Het systeem verbetert de thermische isolatie van gevelelementen door beperking van de invloed van de koudebruggen, gevormd door houten stijl- en regelwerk. Daarnaast heeft het systeem een functie als waterkerende laag in plaats van waterkerende dampopen folie. De Isover RKL-31 isolatieplaten zijn voorzien van een stevige, dampopen waterkerende folie.

Isover RKL-31 Façade wordt toegepast in combinatie met Isover Systemroll 400, Isover Systemroll 700, Isover Systemroll 900 of Isover Systemroll 1000 tussen het stijl- en regelwerk.

De RKL-31 heeft zelf geen draagkracht, de stelling dat RKL-31 de draagkracht in de plaat zelf heeft is niet juist.

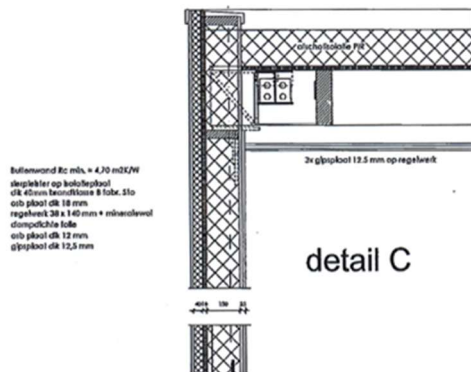


In het oude plan zit de 10mm constructieplaat aan de binnenkant van het stijl- en regelwerk, zie hieronder.



In het gewijzigde plan is de constructieplaat verplaatst naar de buitenkant van het stijl- en regelwerk, tevens is de dikte veranderd naar 18mm. Zie hieronder. Dat er verschillende constructieplaat types gebruikt zijn is niet erg zolang het de minimale dikte heeft van 10mm. De staalconstructie, met name de windverbanden in de gevels, zorgt voor de stabiliteit van de constructie van de opbouw, de gevels zijn dus slechts vullingen en geen onderdeel van de hoofddragconstructies.

De feitelijke situatie doet in deze niet er zake, omdat de feitelijke situatie gerealiseerd is ten tijde van de oude (herroepen) omgevingsvergunning die op dat moment nog geldend was. Na verlening van de nieuwe omgevingsvergunning dient de feitelijke situatie in overeenstemming te worden gebracht met de verleende omgevingsvergunning. Door omgevingstoezicht wordt erop toegezien of vergunningaanvrager de feitelijke situatie aan de nieuwe situatie aanpast.



3.4 Op de voorgaande foto's is overigens ook duidelijk te zien dat het hout direct over de staalconstructie geschroefd is, wat vanuit brandveiligheid ongewenst is. Voorts is er gekozen voor een zeer lichte (goedkope) staalconstructie. Als gevolg hiervan zijn de vloeren onderdeel geworden van de constructie. Middels schijfwerking zorgen de vloeren voor stevigheid in het gebouw. Het bouwplan zegt hierover het volgende (in document 0914.14 en 0915.15):

1.2.2 Vloeren:

De begane grondvloer (bestaand) is een in het werk gestort betonvloer 120mm dik.

De 1e verdiepingsvloer (bestaand) is gasbeton 250mm. dik.

De verdiepingsvloer (nieuwe) wordt uitgevoerd in een houten balklaag met vloerbeschoot, het vloerbeschoot goed door geschroefd. Om een schijfwerking te creëren dient men de plaatnaden goed verspringend aan te brengen.

Ter plaatse van tegelvloeren dient de afwerklaag te worden voorzien van een krimpnet #Ø5-150

Op onderstaande foto's is te zien dat de vloeren niet middels schijfwerking (met versprongen naden) gelegd zijn. De platen liggen allemaal in lijn:



Reactie College

Nogmaals de staalconstructie volgens de berekening uitgevoerd.

Als de vloerbeschotten goed en voldoende op de houten balklagen worden geschroefd maar zonder de plaatnaden te spreiden, zullen er voldoende verbindingen zijn tussen de platen en de vloerbalken om schijfwerking te creëren en dit is het geval. Plaatnaden verspreiden is beter maar niet noodzaak.

3.5 Voorts is het zo dat de staalconstructie niet juist is. Een bouwkundig constructeur die in de winkel van cliënten kwam, gaf aan dat de staalconstructie bij Hoofdstraat 146 zeer gevaarlijk zou zijn. Als voorbeeld gaf hij aan dat bijvoorbeeld de sterkteschotten er verkeerd in zitten. Deze horen allemaal dezelfde kant op te zitten. Op onderstaande foto's zie je dat ze er willekeurig inzitten. Het gaat om de kleine schuine schotjes:

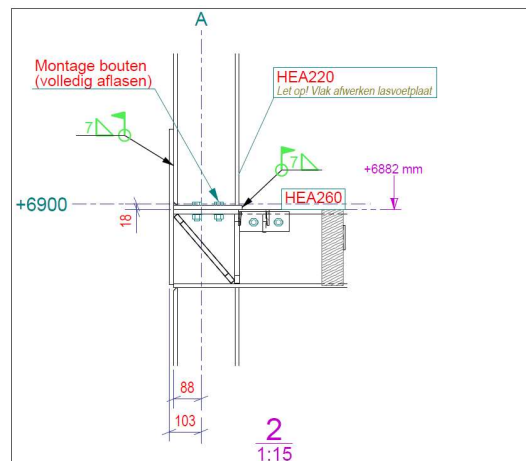




Tot zover enkele voorbeelden van de afwijkingen. Dit is niet uitputtend. Er zijn nog meer voorbeelden te geven van zaken die tijdens de bouw anders zijn uitgevoerd.

Reactie College

Het college bestrijdt deze zienswijze, omdat de staalconstructie sterk en stijf genoeg is t.a.v. de veiligheid en is gemaakt conform staalconstructieberekening en detailberekening. Ook de schotten zijn conform de details uitgevoerd, zie hieronder "detail 2".



Dit detail staat op staaltekening aangepast 6552_-_S-002 datum 12 oktober 2020. Dit bestand wordt als bijlage bij deze reactienota meegestuurd.

4. Ontbreken advies welstand, strijdig met welstandseisen

In het ontwerpbesluit wordt voor het onderdeel welstand verwezen naar een kennelijk afgegeven (positief) advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie van 20 december 2022. Bij de ter inzage gelegde stukken hebben cliënten echter geen advies van de welstandscommissie aangetroffen. Dit betreft echter wel een op het ontwerp betrekking hebben stuk dat noodzakelijk is voor de beoordeling van het ontwerpbesluit. Dat stuk had dan ook op grond van artikel 3:11 Awb ter inzage dienen te worden gelegd. Cliënten hebben aldus geen kennis kunne[n] nemen van de inhoudelijke toetsing aan de redelijke eisen van welstand, nu het ontwerpbesluit daar inhoudelijk ook niets over zegt. Ook hebben cliënten geen gelegenheid gehad om zo nodig een eigen deskundige te raadplegen. Een en ander maakt dat cliënten door het niet ter inzage leggen ook in hun belangen worden geschaad.

Het voorgaande maakt dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure opnieuw dient te worden doorlopen, waarbij alsnog alle voor de beoordeling van het ontwerpbesluit benodigde stukken ter inzage worden gelegd en cliënten — en anderen — de gelegenheid hebben daarvan kennis te nemen en zo nodig ook in een zienswijze daarop te reageren.

Overigens menen cliënten dat het bouwplan ook duidelijk niet voldoet aan de welstandscriteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Ten onrechte heeft het pand ook in gevelindeling geen relatie tussen boven en onder. Oftewel; De verdiepingen hebben ten onrechte geen samenhang met de winkelruimte beneden. Hoe dat moet worden uitgelegd, volgt duidelijk uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De indeling van de bovenverdieping, moet ook beneden terugkomen in de indeling:



relatie boven/onder



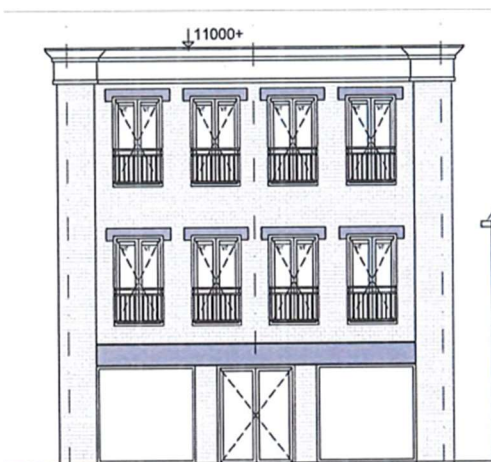
relatie boven/onder

- De winkelpanden staan duidelijk op de grond, de boven- en ondervoorverdieping hebben onderlinge samenhang;
- De oorspronkelijke perceelbreedtes (voor 1950), zowel voor de straatwanden als voor de pleinwanden, zijn in de geveluitwerking herkenbaar.



Uit Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hoogeveen, p. 23

In dit geval is daarvan geen sprake. De bovenverdiepingen kennen een geheel andere indeling dan de winkelruimte:



Ook ontbreken deugdelijke tekeningen met de zijgevel die aansluit op het perceel van cliënten (de balustrades/vormgeving van de galerij staat er niet op), zodat de verschijningsvorm aan die zijde ten

onrechte niet bij de beoordeling kan zijn betrokken. De feitelijke situatie wijkt overigens af van hetgeen wel op de tekeningen staat, terwijl dat geen vergunningsvrije afwijkingen zijn. De galerij is geheel anders uitgevoerd dan op de tekeningen is weergegeven (zowel wat opbouw betreft, als wat betreft de verschijningsvorm).

Reactie College

De feitelijke situatie doet ook in deze niet er zake, omdat de feitelijke situatie gerealiseerd is ten tijde van de oude (herroepen) omgevingsvergunning die op dat moment nog geldend was. Na verlening van de nieuwe omgevingsvergunning dient de feitelijke situatie in overeenstemming te worden gebracht met de verleende omgevingsvergunning. Door omgevingstoezicht wordt erop toegezien of de aanvrager de feitelijke situatie aan de nieuwe situatie aanpast.

Daarnaast houdt de zienswijze verband met de welstandscriteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit die de rayonarchitect heeft getoetst Niet is gebleken dat enig belang is geschaad door het enkele feit dat het welstandsadvies niet is ter inzage gelegd. De belanghebbende zijn door het ontbreken van het welstandsadvies bij de ter inzagelegging niet in hun belangen geschaad omdat uit de stukken en de welstandscriteria een inhoudelijke toetsing door de belanghebbende aan de redelijke eisen van welstand mogelijk is.

Er is een positief welstand advies, de gewijzigde gevels zijn op 19 december 2022 door gestuurd naar de rayonarchitect. Op 20 december 2022 heeft de rayonarchitect de wijzigingen beoordeeld en akkoord bevonden. Zie hieronder.

The screenshot shows a digital application form for a building permit. The form is divided into several sections: 'OBJECT / LOCATIE', 'DETAILS', and 'Aanvraag'. The 'DETAILS' section contains the following information: 'Partij: Gemeente Houtland', 'Lidnummer: H0019-00014', 'Zaaknummer partij: 2.10028', 'Omschrijving: wijkland tot woning', 'Zaaknummer: 2.10028', 'Bouwnummer: 640.500', and 'Aanvrager: Wijkland Architecten'. The 'Aanvraag' section shows the date '12 DECEMBER 2022' and the status 'OPEN BEHANDELING'. The form also includes a 'Beoordeling' section with a list of criteria and their status: 'Betroffende bestemmingsplan: niet van toepassing', 'Het bouwen is gebaseerd op de welstandscriteria, zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota en kent daarbij tot de volgende beoordeling:', 'Het plan is naar aanleiding van het gesprek op 12 december voldoende aangepast.', 'Ligging: niet strijdig', 'Materiaal en vorm: niet strijdig', 'Gevels: niet strijdig', 'Detailing: niet strijdig', 'Materiaal en kleurgebruik: niet strijdig', 'Het metalewerk dient nog bevestigd te worden.', 'De commissie verwacht u advies voldoende te hebben geacht en is daarom graag bereid tot nadere toelichting en overleg.', 'Namens de Commissie:', 'Hans Overduin (Macht)'.

In verband met de kerstperiode is het pas vastgesteld op 7 januari 2023. Het advies wordt als bijlage bij deze reactienota meegestuurd.

5. Ontbreken adviezen Veiligheidsregio

In het ontwerpbesluit wordt bij de toetsing aan het Bouwbesluit 2012 verwezen naar adviezen van de Veiligheidsregio van 23 april 2020 en van 13 oktober 2022. Deze stukken zijn niet bij de ter inzage gelegde stukken gevoegd, zodat cliënten daar geen kennis van hebben kunnen nemen. Dat is in strijd met artikel 3:11 Awb, nu deze adviezen — waar nota bene naar wordt verwezen in de onderbouwing van het ontwerpbesluit- voor de beoordeling van het ontwerpbesluit benodigde stukken zijn. Door het niet ter inzage leggen van deze stukken worden cliënten ook in hun belangen geschaad. Zij kunnen daardoor geen goede inhoudelijke reactie op deze onderdelen geven, noch kunnen zij een ter zake deskundige daarover raadplegen en/of een contra-expertise laten verrichten. Een en ander klemmt te meer nu juist daarover al duidelijk is dat cliënten zich grote zorgen maken om de brandveiligheid en al eerder om rapporten van de veiligheidsregio hebben verzocht — waaronder ook de rapporten met inspectie van het reeds gebouwde — en deze niet hebben ontvangen. Ook heeft juist de rechtbank naar aanleiding van het eerdere beroep van cliënten juist geoordeeld dat ter zake het besluit gebrekkig was.

Het voorgaande maakt dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure opnieuw dient te worden doorlopen, waarbij alsnog alle voor de beoordeling van het ontwerpbesluit benodigde stukken ter inzage worden gelegd en cliënten — en anderen — de gelegenheid hebben daarvan kennis te nemen en zo nodig ook in een zienswijze daarop te reageren.

Reactie College

Uit de stukken die ingediend zijn en door het college zijn beoordeeld moet blijken dat de aanvraag voldoet aan de eisen van brandveiligheid van het Bouwbesluit 2012. De aangepaste aanvraag is met de Veiligheidsregio Drenthe (hierna: VRD) op 13 oktober 2022 opnieuw beoordeeld, de opmerkingen die de VRD heeft gemaakt zijn verwerkt in de tekeningen die ter inzage zijn gelegd. Hieronder volgt de beoordeling die de college en de VRD hebben gemaakt.

Vluchtroutes:

Het betreft een galerij-ontsluiting. In principe wordt er dan in twee richtingen gevlucht.

In dit geval is het eerste gedeelte van de vluchtroute een “samenvallende” vluchtroute. Deze samenvallende vluchtroute mag maximaal 30 meter zijn. Tot het punt dat weer in twee richtingen kan worden gevlucht. Dit is op tekening het punt dat de ene vluchtroute via de buitentrap naar beneden gaat en de andere vluchtroute via het trappenhuis naar beneden gaat.

Dit kan volgens het Bouwbesluit 2012. Specifiek gaat het dan om artikel 2.106 lid 3:

In afwijking van het eerste en tweede lid kunnen de twee vluchtroutes vanaf de uitgang van het subbrandcompartiment waarin de eerste vluchtroute begint door dezelfde ruimte voeren indien:

- a. die ruimte aan die uitgang van het subbrandcompartiment grenst;*
- b. de vluchtroutes in die ruimte beschermde vluchtroutes en voor zover deze buiten een brandcompartiment liggen extra beschermde vluchtroutes zijn;*
- c. de loopafstand in die ruimte gemeten over beide vluchtroutes ten hoogste 30 m is indien de ruimte besloten is, en*
- d. de vluchtroutes in verschillende richtingen voeren.*

De tekening voldoet aan bovenstaand artikel uit het Bouwbesluit 2012.

Trap

De buitentrap aan de zijgevel voldoet niet. Dit moet een vaste trap zijn en niet voor de vluchtdeur van het trappenhuis uitkomen.

Zelfsluitende deuren

Op basis van artikel 6.26 lid 5 moeten alle toegangsdeuren van de appartementen voorzien zijn van vrijloopdeurdrangers.

Brandcompartimentering

De winkel op de begane grond is een afzonderlijk brandcompartiment met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (hierna: wbdbo) van 30 minuten. De deur op stramien 6 tussen winkel en prive-opslagruimte dient om die reden een wbdbo van 30 minuten te bezitten en zelfsluitend zijn.

De appartementen op de eerste en tweede verdieping dienen allemaal een afzonderlijk brandcompartiment te zijn met een wbdbo van 30 minuten.

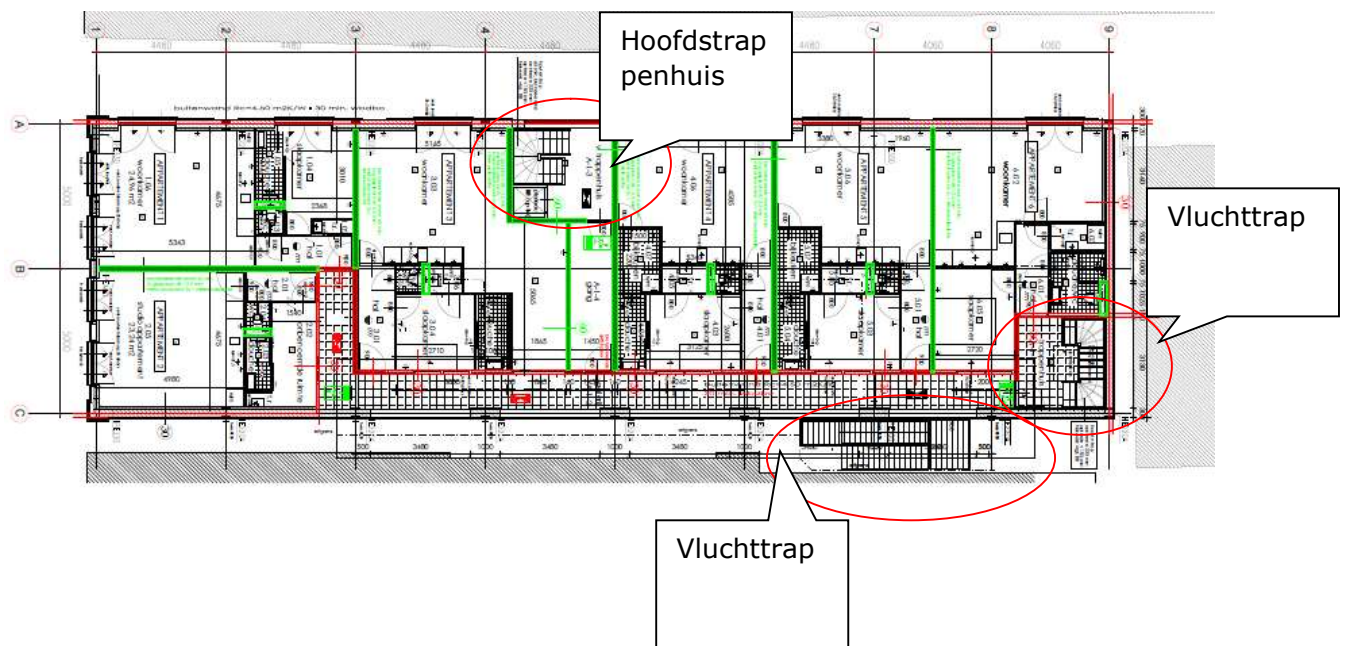
Brandwerendheid tot bezwijken

De bouwconstructie dient een brandwerendheid tot bezwijken te bezitten van 90 minuten. (artikel 2.10 lid 2). Op tekening wordt niet duidelijk op welke manier dit gerealiseerd wordt. Op 13 oktober 2022 heeft de VRD nog gereageerd op de vraag of de hoofd draagconstructie 60 min. Of 90 minuten moet zijn. De VRD heeft het volgende aangegeven:

‘Als het niet hoger is dan 7m dan moet de draagconstructie een brandwerendheid tot bezwijken bezitten van 60 minuten. (hoger dan 7 m is 90 minuten)’.

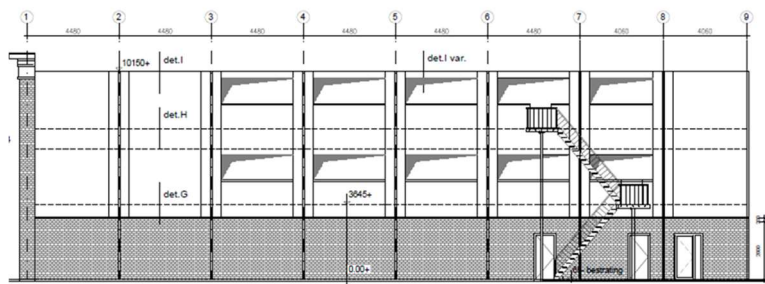
De bovengenoemde punten worden hieronder besproken.

Vluchtroutes



De vluchtroutes voldoen aan het Bouwbesluit 2012.

Trap



RECHTER ZIJGEVEL

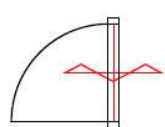
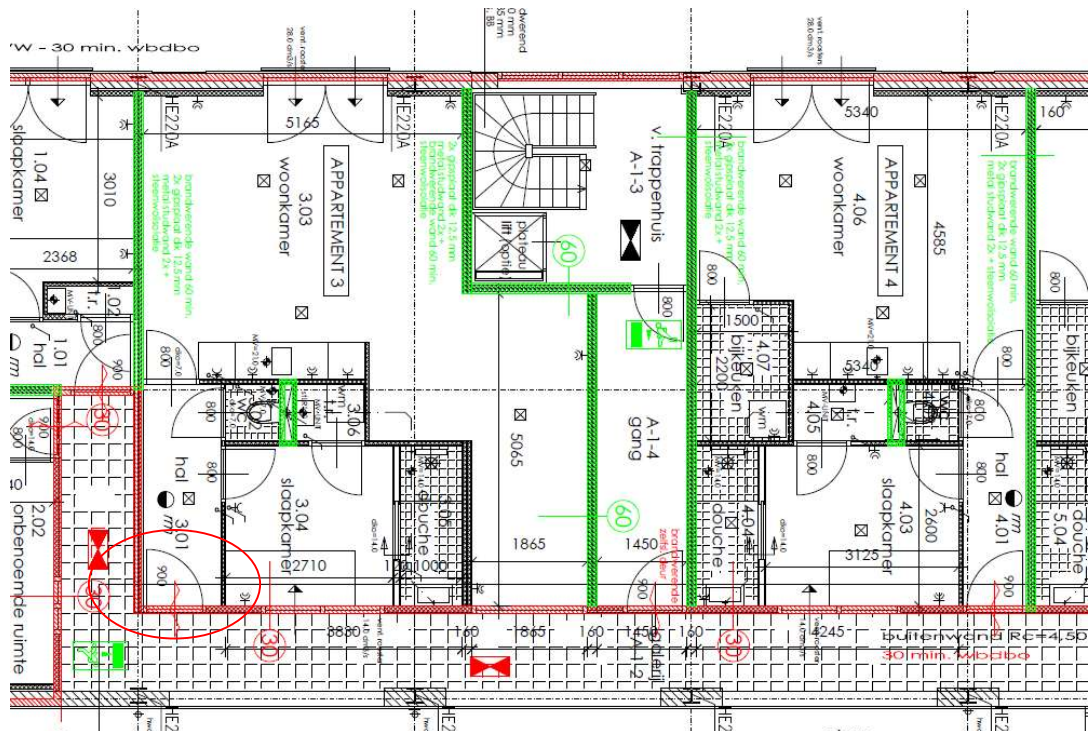
MATERIELEN - EN KLEURENSTAAT

LIJNEN ZIJGEVEL:
 Buitengevel:
 - 1e bouwlaag: steenstips
 - 2e bouwlaag: stucwerk (beitsand)
 - 3e bouwlaag: stucwerk
 Kozijnen/ramen: kunststof

Interieur:
 - 1e bouwlaag: lichtmoed geverandeerd
 - 2e bouwlaag: gebroken wit
 - 3e bouwlaag: gebroken wit
 - 4e bouwlaag: antraciet

De stalen trap is een vaste trap geworden en komt niet uit voor de vluchtdeur van de andere vluchttrap. Hiermee wordt voldaan aan het bouwbesluit 2012.

Zelfsluitende deuren

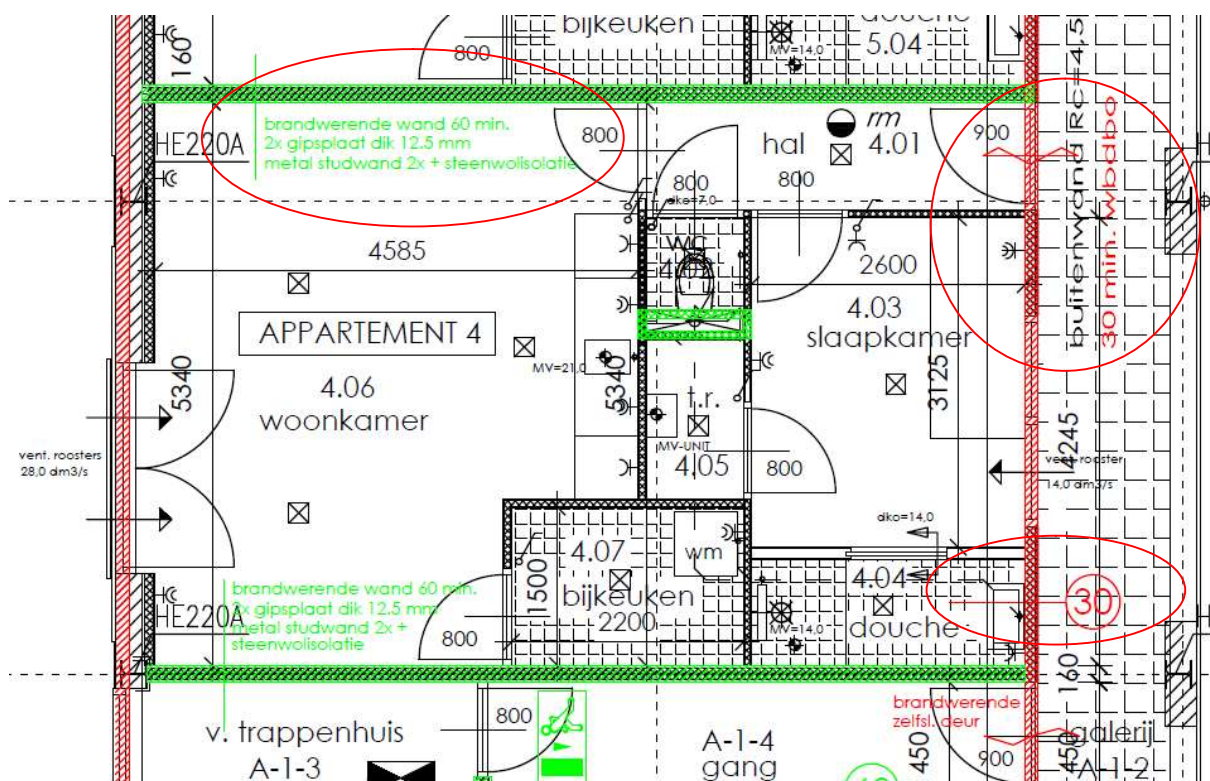


brandwerende zelfsluitende
deur 30 min. wbdbo
(vrijloopdeurdranger)

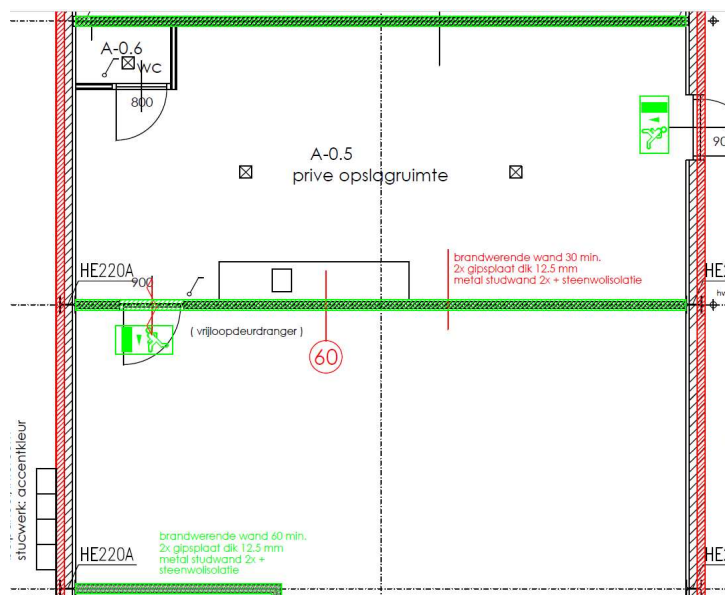
De deuren van de appartementen zijn uitgevoerd met vrijloopdeurdrangers. Hiermee wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012.

Brandcompartimentering





Uit bovenstaande afbeelding is te zien dat de woningscheidende wanden een brandwerendheid hebben van 60 min en de buitengevel en galerijgevel een brandwerendheid van 30 min. Hiermee voldoen de appartementen aan de eisen van het bouwbesluit 2012.

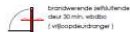


De scheidingswand van de winkelruimte en privé opslag heeft een minimale brandwerendheid van 30 minuten, maar wordt uitgevoerd met een brandwerendheid van 60 minuten. Hiermee wordt voldaan aan het bouwbesluit 2012.

Brandwerendheid tot bezwijken

BEGANEGROND

HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE 60 min. BRANDWEREND

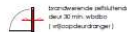


REINVOOI BOUWBSLUIT NIEUWBOUW

AFDELING 2.9 BEPERKING VAN HET ONTWIKKELEN VAN BRAND BIJ ROOK
Het bouwwerk voldoet Artikel aan 2.66 en artikel 2.67 t/m 2.69

1E VERDIEPING

HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE 60 min. BRANDWEREND



REINVOOI BOUWBSLUIT NIEUWBOUW

AFDELING 3.4 GELUIDWERING TUSSE RUIMTEN, NIEUWBOUW
Artikel 3.17: Het bouwwerk voldoet aan lid 1 t/m 7 van dit artikel

2E VERDIEPING

HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE 60 min. BRANDWEREND



Op tekening plattegronden B-01-Hoofdstraat-146-Hoogeveen datum 19-12-22, d.d. 22 december 2022, is aangegeven dat de hoofddraagconstructie een brandwerendheid heeft van 60 minuten. Hiermee wordt voldaan aan het bouwbesluit 2012.

Het is niet nodig om de uniforme openbare voorbereidingsprocedure opnieuw te doorlopen. Uit de documenten behorende bij de ter inzagelegging is redelijkerwijs op te maken dat de aanvraag voldoet aan de eisen die het bouwbesluit 2012 stelt. Een advies van brandweer behoeft daarom ook niet ter inzage worden gelegd.¹

6. Voorbereidingsbesluit staat aan vergunningverlening in de weg

Cliënten hebben geconstateerd dat de collegeraad nadat het aanvankelijke ontwerpbestemmingsplan 'Stadscentrum Parapluplan Wonen en Parkeren' vorig jaar in procedure was gebracht, thans op 11 januari 2023 een voorbereidingsbesluit Stadscentrum Hoogeveen heeft genomen. Dat voorbereidingsbesluit bevat een verbod op het realiseren van woningen kleiner dan 75 m2 binnen het stadscentrum:

"Hiermee te verbieden dat binnen de aangegeven gronden in bestaande ruimten woningen worden gerealiseerd of gesplitst in meerdere wooneenheden met een gebruiksoppervlakte van minder dan 75 m2 (netto vloeroppervlakte (NVO) volgens de landelijke norm NEN 2580) en te verbieden dat deze ruimten worden gebruikt voor kamerbewoning;"

Dit voorbereidingsbesluit is mede van toepassing op de locatie Hoofdstraat 146 en verbiedt derhalve ter plaatse de realisatie van woningen kleiner dan 75 m2. Het onderhavige bouwplan ziet juist op woningen kleiner dan 75 m2, zodat het bouwplan ook in strijd is met het voorbereidingsbesluit en in zoverre ook het bouwplan een aanvraag om afwijking van het voorbereidingsbesluit betreft (ex artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

Op grond van artikel 2.12, lid Wabo, geldt echter dat enkel van een gebruiksverbod van een voorbereidingsbesluit kan worden afgeweken indien het voorbereidingsbesluit daarvoor zelf de mogelijkheid geeft:

Artikel 2.12

1 Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,*
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of*
 - 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;**
- b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;*
- c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;*

¹ ABRvS 9 september 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2187, r.o. 10.5.

- d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.

2 Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, bedoeld in het eerste lid, onder a, onder 3°.

Het voorbereidingsbesluit geeft geen mogelijkheid voor afwijking, zodat sub c niet van toepassing is. Het eveneens opgenomen sub a, ziet enkel op afwijking van een bestemmingsplan of beheersverordening en nadrukkelijk niet op een voorbereidingsbesluit. Dit maakt dat er geen mogelijkheid bestaat om van het voorbereidingsbesluit af te wijken en derhalve de weigeringsgrond van artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo blijft bestaan en de aanvraag op die grond dient te worden geweigerd. Overigens zij opgemerkt dat doordat het bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan, sowieso niet relevant is dat de aanvraag dateert van voor de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit. Daarbij betreft het voorbereidingsbesluit een verbod op gebruikswijziging, zodat ook bij een reguliere bouwaanvraag die past binnen het bestemmingsplan en dateert van voor het voorbereidingsbesluit, dit voorbereidingsbesluit in de weg zou staan aan de feitelijke gebruikswijziging.

Reactie College

Het voorbereidingsbesluit van op 11 januari 2023 staat het nemen van het ontwerpbesluit niet in de weg. Artikel 3.3 van de Wabo zegt het volgende hierover. Het bevoegd gezag houdt een aanvraag aan als er geen grond is de vergunning te weigeren doch (maar) voor het gebied waarin de activiteit zal worden verricht voor de dag van ontvangst van de aanvraag. In dit geval is de aanvraag ingediend op 24 februari 2020. Er hoeft niet te worden aangehouden. De omgevingsvergunningaanvraag valt onder het regime van het huidige en geldende bestemmingsplan en valt niet onder het voorbereidingsbesluit van 11 januari 2023.

7. Bouwbesluit/bouwtechnische zaken

Hierna worden enkele zaken naar voren gebracht die betrekking hebben op de toetsing aan het Bouwbesluit, alsmede zien op de brandveiligheid en technische veiligheid in bredere zin. Gelet op de relevante van de veiligheid ook voor de ruimtelijke afwijking, dient dit tevens te worden gezien als zijnde gericht op de ruimtelijke afwijking.

7.1 Brandveiligheid

De brandveiligheid voor de woningen 140 en 144 is in geding omdat afstand tot de buitenmuur van de galerijen 140 cm (en minder) ten opzichte van de slaapkamerramen van nr. 140 bedraagt. Het risico op overslag van brand is dan ook zeer groot, zelfs bij beginnende branden op de galerij. Het grootste bestanddeel van deze buitenmuren bestaat uit multiplex en tempex welke giftige gassen veroorzaken bij verbranding en tevens onvoldoende brandwerend zijn. De buitenmuren zijn tevens feitelijk bekleed met houten lamellen die niet brandvertragend of brandwerend zijn en welke niet op de tekeningen staan en niet terugkomen in de beoordelingen:



Onduidelijk is hoe een en ander is getoetst, nu adviezen voor de brandveiligheid ontbreken. Cliënten menen dat met de nu aangegeven opbouw dus nog los van de feitelijke afwijkingen in de opbouw niet

zal kunnen worden voldaan aan de eisen voor constructieve veiligheid bij brand. De geëiste 90 minuten voor de constructie wordt zeker niet gehaald.

Reactie college

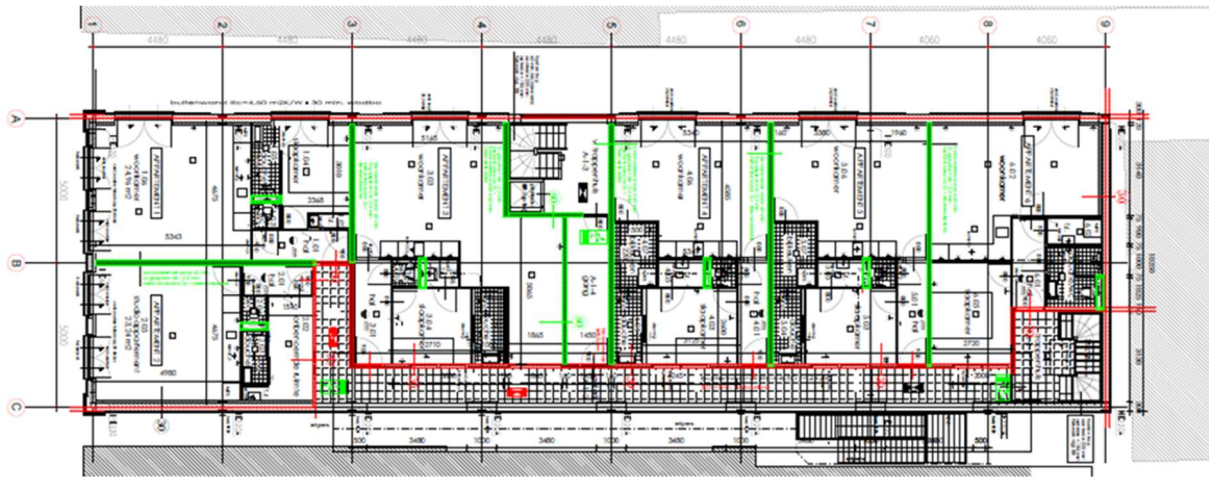
Voor wat betreft de brand- en rookklassen en brandwerendheid wordt verwezen naar eerder benoemde reacties. Voor wat betreft het risico op brandoverslag moet worden gekeken naar afdeling 2.10, Beperking en uitbreiding van brand, artikel 2.84, Weerstand tegen brandoverslag en branddoorslag. Voor deze aanvraag zijn de leden 1, 2, 3, 4, 7 en 8 van toepassing. In het eerste lid is bepaald dat weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment, naar een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert, naar een niet besloten veiligheidsvluchtroute en naar een liftschacht van een brandweerlift is ten minste 60 minuten. In het tweede, derde, vierde en zevende lid is een uitzondering opgenomen, dit is in deze aanvraag niet van toepassing omdat het bouwbesluit 2012 voor de gevels van de appartementen een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van 30 minuten.

Het achtste lid bepaalt dat de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ruimte van een op een aangrenzend perceel gelegen gebouw wordt voor het op het andere perceel gelegen gebouw uitgegaan van een identiek maar spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens gelegen gebouw. Indien het perceel grenst aan een openbare weg, openbaar water, openbaar groen, of een perceel dat niet is bestemd voor bebouwing of voor een speeltuin, een kampeerterrein of opslag van brandgevaarlijke stoffen of van brandbare niet milieugevaarlijke stoffen vindt deze spiegeling plaats ten opzichte van het hart van die weg, dat water, dat groen of dat perceel.

Het negende en tiende lid zijn niet van toepassing voor de aanvraag, het betreft geen woonwagen en de afstand naar nr. 144 en 140 is kleiner dan 5 meter.

Beoordeling

Het achtste lid is voor de beoordeling tegen branddoorslag en brandoverslag bepalend. Het achtste lid beoogt de bouwende partij niet onevenredig zwaar te belasten door de eventuele slechte kwaliteit van de belending. Daarom moet bij het bouwen ter beperking van het gevaar van brandoverslag altijd rekening worden gehouden met een spiegelsymmetrisch, maar verder identiek gebouw op een naburig perceel. Voor dit denkbeeldige, identieke gebouw moet men uitgaan van een identieke gevel die op dezelfde afstand van de perceelsgrens ligt als de gevel van het te bouwen gebouw. Hiermee wordt het mogelijk een omgevingsvergunning aan te vragen zonder dat bekend is wat op het belendende perceel zal worden gerealiseerd. Overigens moet ook wanneer er aan de andere kant van de perceelsgrens al een gebouw staat, ongeacht de kwaliteit van dat gebouw, worden uitgegaan van een spiegelsymmetrisch aan het eigen te bouwen gebouw identiek gebouw. Voor het geval op het belendende perceel geen bouwbestemming rust en ook niet is bestemd voor een speeltuin, kampeerterrein of opslag van brandgevaarlijke stoffen of de opslag van brandbare niet milieugevaarlijke stoffen, kan de spiegeling plaatsvinden als ware het perceel gelegen aan openbaar groen. Hierbij kan zo nodig een beroep op gelijkwaardigheid als bedoeld in artikel 1.3 worden gedaan, ter beoordeling van het bevoegd gezag.



Uit tekening plattegronden B-01-Hoofdstraat-146-Hoogeveen datum 19-12-22, d.d. 22 december 2022 blijkt dat de gevels gericht naar Hoofdstraat 140 en 144, de Westerkerkstraat en Westerkerkstraat 2a, 2b en 2c worden uitgevoerd met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van 30 minuten, beide gevels opgeteld kom je tot een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van 60 minuten. De aanvraag voldoet aan artikel 2.84 lid 1, van het bouwbesluit 2012.

7.1.1. Ondeugdelijke voorschriften (brand)veiligheid, ontbreken deugdelijke toetsing

Dat de brandveiligheid van het bouwplan niet deugdelijk is getoetst, volgt ook uit de bij de ontwerpvergunning opgenomen voorwaarden. Uit deze voorwaarden volgt dat voor diverse toe te passen materialen e.d. nog zou moeten worden aangetoond dat deze de juiste brandwerende eigenschappen hebben e.d.. Volgens de voorwaarden zou dit drie weken voor de bouw moeten geschieden. Het betreft echter een pand dat al illegaal nagenoeg geheel is gebouwd, zodat het vragen van die gegevens drie weken voor de bouw nergens op slaat. Ter plaatse had juist kunnen en moeten worden gecontroleerd welke materialen feitelijk zijn toegepast en het aantonen van de juiste eigenschappen/brandwerendheid e.d. moet dan ook plaatsvinden voor vergunningverlening. De vergunningverlening beoogt immers om het gebouwde te legaliseren en niet om het alsnog opnieuw te gaan bouwen. Dat maakt dat juist de genoemde onderdelen nagenoeg geheel al zijn gebouwd en dus juist alle noodzaak bestaat om zo snel mogelijk vast te stellen of de materialen wel juist zijn toegepast en wel over de juiste eigenschappen bezitten etc. het gebouw staat er immers al, zodat eventueel risico's zich nu al voordoen. Reden voor goede controle nu voor vergunningverlening bestaat te meer nu cliënten er al herhaaldelijk op hebben gewezen dat is gebouwd in afwijking van de oude herroepen vergunning en zij ook tijdens de bouw hebben waargenomen — en ook deels hebben kunnen vastleggen — dat ook niet is gebouwd conform het nu voorliggende ontwerpbesluit.

Reactie College

Het opnemen van deze voorwaarden is met de volgende bedoeling gebeurd: het wil nog weleens voorkomen dat gaande het traject andere materialen worden toegepast. Om dit te voorkomen heeft het college besloten dat 3 weken voor start uitvoering de uiteindelijk toe te passen materialen moeten worden ingeleverd bij het bevoegd gezag. De aanvrager is tijdens de bezwaarfase van de verleende omgevingsvergunning van 24 april 2020 op eigen risico begonnen met de bouw. De rechtbank heeft met haar uitspraak LEE 21/1401 het primaire besluit herroepen en het besluit op bezwaar vernietigd.

Door verlening van een nieuwe omgevingsvergunning ontstaat, juridisch gezien, een nieuwe start-uitvoering- en opleverings situatie. Mocht uit de aangeleverde documenten blijken dat de materiaaleigenschappen niet voldoen, zal de vergunninghouder hierop worden gewezen. Mocht na gereed melding blijken dat het bouwwerk niet conform vergunning is gebouwd mag het gebouw niet in gebruik worden genomen.

7.1.2. Algemeen brandrisico gebruik

Bewoners van nr. 140 hebben de slaapkamerramen (kiepraam) continue open staan en maken zich zorgen over de (brand)veiligheid. Tijdens de bouw van het pand 146 zijn met grote regelmaat blikjes en brandende sigarettenpeuken op het balkon van nr. 140 terechtgekomen en de bewoners maken

zich terecht zorgen of dit in de toekomst, met meer bewoners, nog steeds gebeurt. Brandveiligheid is hier door de aard van de sigarettenpeuken aan de orde. Wat als een achteloos weggeschoten peuk (door het open karakter van de galerijen) via een open raam in de woning terecht komt. Of als er wordt gebarbeceerd op de galerijen en vonken overspringen etc. Dit soort risico's dienen ook te worden beoordeeld in het kader van de toetsing aan de bepalingen met betrekking tot de restrisico's van het Bouwbesluit 2012. Uit de tekst uit het ontwerpbesluit volgt duidelijk dat niet met dergelijke risico's is rekening gehouden.

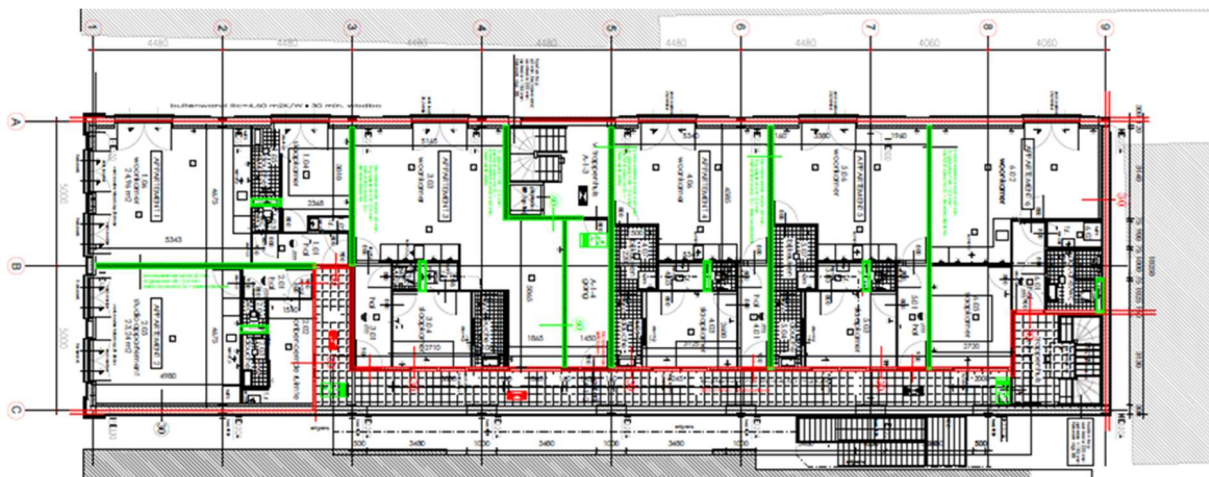
Reactie College

Voor wat betreft het risico op brandoverslag moet worden gekeken naar afdeling 2.10, Beperking en uitbreiding van brand, artikel 2.84, Weerstand tegen brandoverslag en branddoorslag. Voor deze aanvraag zijn de leden 1, 2, 3, 4, 7 en 8 van toepassing. In het eerste lid is bepaald dat weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment, naar een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert, naar een niet besloten veiligheidsvluchtroute en naar een liftschacht van een brandweerlift ten minste 60 minuten is. In het tweede, derde, vierde en zevende lid is een uitzondering opgenomen. Deze leden zijn in deze aanvraag niet van toepassing, omdat het bouwbesluit 2012 voor de gevels van de appartementen een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van 30 minuten voorschrijven.

Het achtste lid bepaalt dat de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ruimte van een op een aangrenzend perceel gelegen gebouw wordt voor het op het andere perceel gelegen gebouw uitgegaan van een identiek maar spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens gelegen gebouw. Indien het perceel grenst aan een openbare weg, openbaar water, openbaar groen, of een perceel dat niet is bestemd voor bebouwing of voor een speeltuin, een kampeerterrein of opslag van brandgevaarlijke stoffen of van brandbare niet milieugevaarlijke stoffen vindt deze spiegeling plaats ten opzichte van het hart van die weg, dat water, dat groen of dat perceel.

Het negende en tiende lid niet van toepassing voor de aanvraag, het betreft geen woonwagons en de afstand naar nr. 144 en 140 is kleiner dan 5m.

Beoordeling



Het achtste lid is voor de beoordeling tegen branddoorslag en brandoverslag bepalend. Het achtste lid beoogt de bouwende partij niet onevenredig zwaar te belasten door de eventuele slechte kwaliteit van de belending. Daarom moet bij het bouwen ter beperking van het gevaar van brandoverslag altijd rekening worden gehouden met een spiegelsymmetrisch, maar verder identiek gebouw op een naburig perceel. Voor dit denkbeeldige, identieke gebouw moet men uitgaan van een identieke gevel die op dezelfde afstand van de perceelsgrens ligt als de gevel van het te bouwen gebouw. Hiermee wordt het mogelijk een omgevingsvergunning aan te vragen zonder dat bekend is wat op het belendende perceel zal worden gerealiseerd. Overigens moet ook wanneer er aan de andere kant van de perceelsgrens al een gebouw staat, ongeacht de kwaliteit van dat gebouw, worden uitgegaan van een spiegelsymmetrisch aan het eigen te bouwen gebouw identiek gebouw. Voor het geval op het

belendende perceel geen bouwbestemming rust en ook niet is bestemd voor een speeltuin, kampeerterrein of opslag van brandgevaarlijke stoffen of de opslag van brandbare niet milieugevaarlijke stoffen, kan de spiegeling plaatsvinden als ware het perceel gelegen aan openbaar groen. Hierbij kan zo nodig een beroep op gelijkwaardigheid als bedoeld in artikel 1.3 worden gedaan, ter beoordeling van het bevoegd gezag.

Uit tekening plattegronden B-01-Hoofdstraat-146-Hoogeveen datum 19-12-22, d.d. 22 december 2022 blijkt dat de gevels gericht naar Hoofdstraat 140 en 144, de Westerkerkstraat en Westerkerkstraat 2a, 2b en 2c worden uitgevoerd met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van 30 minuten, beide gevels opgeteld kom je tot een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van 60 minuten. De aanvraag voldoet aan artikel 2.84 lid 1 van het bouwbesluit 2012.

In Hoofdstuk 7, voorschriften inzake het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen zijn eisen gesteld met betrekking tot hinder, gezondheidsrisico's en andere veiligheidsrisico's dan brandveiligheidsrisico's in voldoende mate worden beperkt. Met betrekking tot brandende peuken, barbecueën en restrisico's, valt uit de documenten niet op te maken dat het bouwwerk wordt gebruikt voor barbecueën op de galerij of dat brandende peuken precies in het openstaande raam worden gegooid. Het restrisico waarnaar wordt verwezen heeft alleen betrekking op gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen waarin niet is voorzien door de andere voorschriften van dit besluit. Hiermee heeft het bevoegd gezag een «kapstok» om in een specifiek geval in te grijpen wanneer het gebruik van een bouwwerk, open erf of terrein leidt tot hinder, gezondheidsrisico's en veiligheidsrisico's anders dan brandveiligheidsrisico's. Ook indien het gebruik op zich voldoet aan de voorschriften van dit besluit kan er reden zijn voor een beroep op dit artikel. Het gaat hier om een geclausuleerde bevoegdheid die uitsluitend kan worden toegepast in de in dit artikel genoemde omstandigheden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de college algemene aanvullende of nadere eisen stelt. Voorts moeten de geëiste maatregelen altijd in verhouding staan tot het te bestrijden risico. De college zal de noodzaak hiervan in het concrete geval moeten kunnen aantonen. Enkele voorbeelden van situaties waarin een beroep op dit kapstokartikel gerechtvaardigd kan zijn:

- indien sprake is van lawaaihinder;
- indien stankverwekkende stoffen zijn opgeslagen;
- indien sprake is van een illegale hennepkwekerij;
- op gevaarlijke wijze materiaal is gestapeld (bijvoorbeeld voor kinderen bereikbare vaten die kunnen gaan rollen);
- indien asbest bevattende materialen of restanten hiervan zich in een zodanige staat bevinden dat het risico van verspreiding van asbestvezels te vrezen valt. Het Asbestverwijderingsbesluit 2005 ziet op de situatie van sloop en is niet toepasbaar op de situatie van verweren of slijtage.

8. Afwijkingen bestemmingsplan

In het ontwerpbesluit wordt aangegeven dat het bouwplan op twee punten in strijd met het bestemmingsplan zou zijn. Het betreft de overschrijding van de bouw- en goothoogte en het gericht zijn van de appartementen op de Westerkerkstraat. Cliënten menen dat deze weergave onvolledig en ten dele onjuist is.

Wat de afwijking in bouwhoogte betreft, geldt in de eerste plaats dat van de bouwtekeningen niet goed is af te leiden welk peil is gehanteerd en dus niet goed is vast te stellen of de aangegeven hoogte wel de hoogte ten opzichte van het in het bestemmingsplan beschreven peil betreft. Gelet op de functies in het gebouw, waarbij deze in hoofdzaak een woonfunctie krijgt (de detailhandelsfunctie is beduidend kleiner), is de hoofdtoegang van het gebouw de hoofdtoegang tot de woningen. Op het bouwplan staan twee toegangen aangegeven. Bij de Westerkerkstraat en in de doorsteek tussen het perceel van cliënten aan de zijde van het Bilderdijkplein. Bij de Westerkerkstraat worden de brievenbussen en toegangssysteem (bel) gerealiseerd. Dit zal aldus als de hoofdtoegang moeten worden gekwalificeerd. Dit betekent dat het peil wordt gevormd door de kruin van de Westerkerkstraat. Uit de tekeningen blijkt niet dat dit als peil is gehanteerd. Het peil lijkt eerder te zijn gericht op de Hoofdstraat (al is het niet duidelijk aangegeven). Of de overschrijding inderdaad 1 meter betreft, is dan ook onduidelijk.

Het bouwplan is voorts strijdig met het bestemmingsplan doordat daarin woningen worden gerealiseerd die niet zijn gericht op openbaar gebied (artikel 7.2.1.m sub d van de planregels). De woningen zijn echter niet georiënteerd op het openbaar gebied. De woningen hebben de toegangen

tot de woningen (de voordeur) allemaal aan de zijde van de doorsteek. Ook zitten daar de galerijen, een trappenhuis met toegang tot de galerij, de toegang tot de buitenruimte, de parkeerruimte en de schuren. De woningen zijn aldus naar mening van cliënten ten onrechte gericht op de doorsteek, hetgeen geen openbaar gebied betreft. In de ruimtelijke onderbouwing (5.4.2) wordt de situatie ook niet goed beschreven, doch is de opgenomen tekst en afbeeldingen misleidend. Anders dan daar wordt beschreven is een trappenhuis met toegang tot de galerijen gelegen in de zeer nauwe doorsteek/steeg tussen de panden van cliënten en het bouwplan en zijn de appartementen daarmee wel degelijk georiënteerd op een binnen gebied en wordt een (sociaal)onveilige situatie gecreëerd, die de planregeling nu juist probeert te voorkomen.

Dit zou overigens grotendeels weg te nemen zijn, door de galerij af te sluiten, het trappenhuis te laten vervallen en de brandtrap te verwijderen. Dan is de toegang van het gehele gebouw enkel vanaf de Westerkerkstraat en zal ook de oriëntatie van de woningen daarop zijn gericht. De galerij heeft dan geen directe relatie meer met buiten en de woningtoegangsdeuren worden louter interne deuren, de in- en uitgang is dan alleen aan de Westerkerkstraat zodat de buitenruimte, de schuren en de parkeerplaatsen ook alleen via die zijde zijn te bereiken. Met het vervallen van de brandtrap (welke onverplicht is) zal deze ook niet als directe toegang tot de galerij kunnen worden gebruikt. Daarmee zijn de appartementen dan duidelijk georiënteerd op de Westerkerkstraat en zal ook het gebruik van de doorsteek worden beperkt tot het strikt noodzakelijke en zal mitsdien ook veel minder overlast en hinder optreden. Daarmee wordt aldus ook een duidelijk betere ruimtelijke situatie gecreëerd, zonder dat het bouwplan ingrijpend behoeft te worden aangepast. Sterker, de kosten van een brandtrap kunnen worden bespaard en het extra trappenhuis aan de zijde van cliënten kan dienstdoen als nooduitgang.

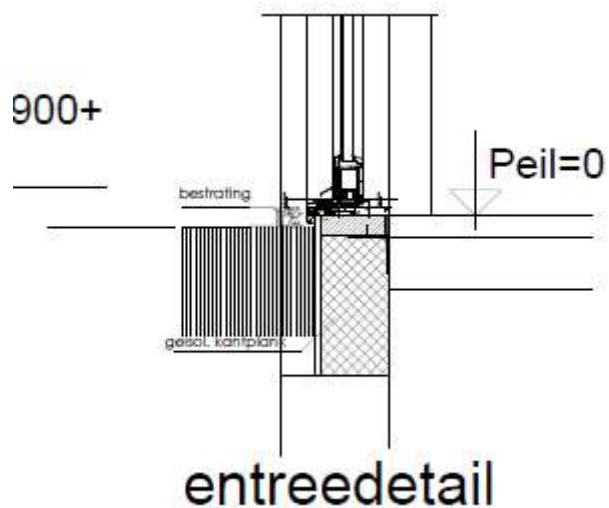
Reactie College

Peil

Op tekening doorsnede bestaand-nieuw en constructiedetails B-03-Hoofdstraat-146-Hoogeveen datum 19-12-22, d.d. 20 december 2022 is het entreedetail aangeven. Het peil=0 is de afgewerkte vloer van de winkelruimte en het trappenhuis aan de Westerkerkstraat.

In het bestemmingsplan Stadscentrum 2008 is het begrip peil als volgt gedefinieerd:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang danwel vanaf enig ander vast punt in de omgeving;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
Indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);



Uit bovenstaande entreedetail blijkt dat de afgewerkte bestrating iets hoger ligt dan het peil=0. Het peil=0 hebben we aangehouden voor het vaststellen van de bouwhoogte. Op basis van vastgesteld peil bedraagt de overschrijding 1m. Onderstaande afbeeldingen geven een duidelijk beeld van de hoogte van de bestrating van de voormalige Kijkshop.

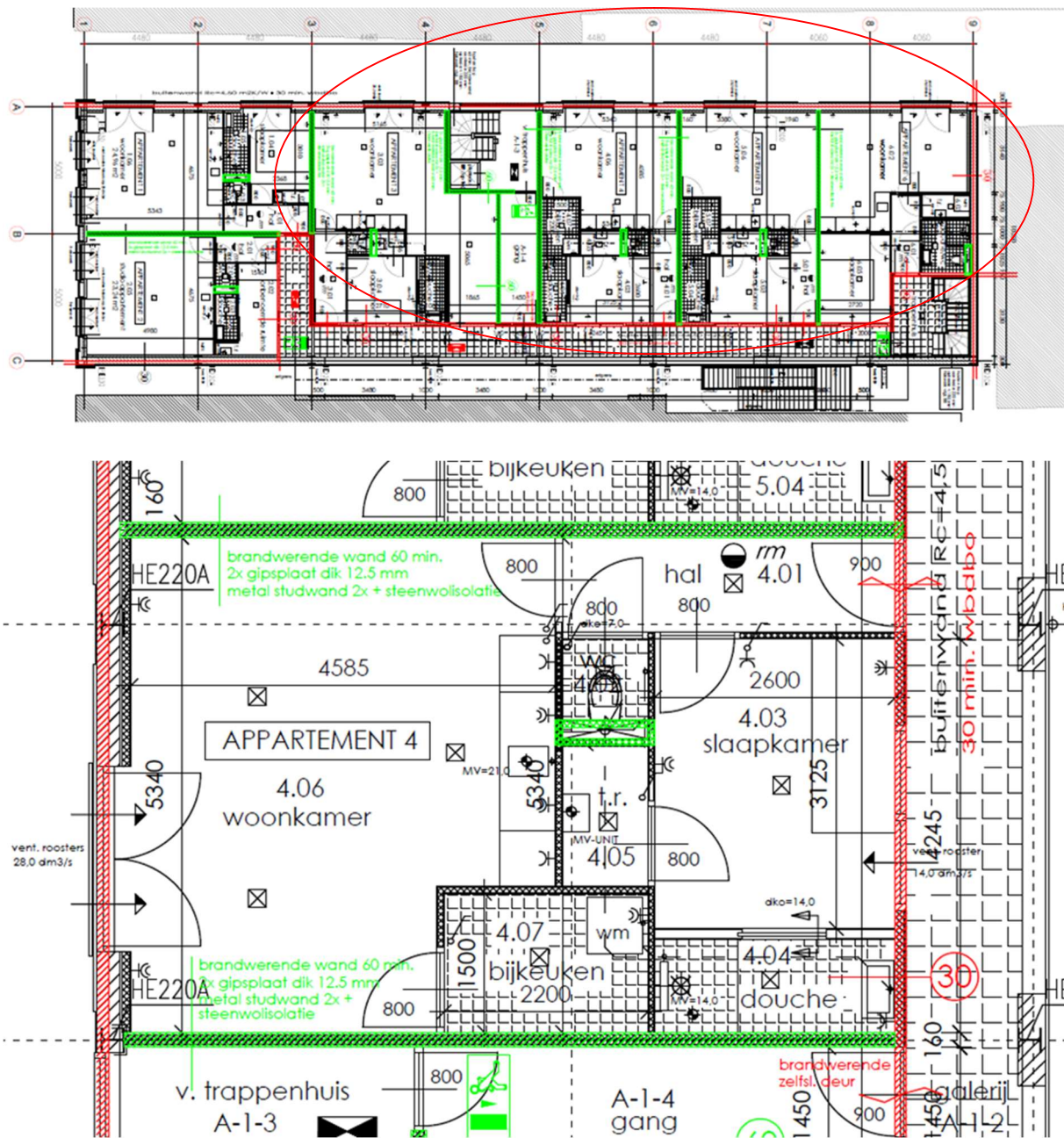
Op grond van artikel 4.27, van het Bouwbesluit 2012, mag het hoogteverschil van het aansluitend terrein en de afgewerkte vloer niet meer dan 0,02m bedragen.





Artikel 7.2.1.m sub d van de planregels

Bepalend voor de oriëntatie van de woning is de indeling van de appartementen.



In bovenstaande afbeelding is te zien dat de woonkamer van de appartementen gericht is op de Westerkerkstraat. De galerij is georiënteerd parallel aan de zeer nauwe doorsteek/steeg tussen de panden 140/144 en 148. In het bestemmingsplan Stadscentrum 2008 worden de toegangen tot de woningen (de voordeur), de galerijen, een trappenhuis met toegang tot de galerij, de toegang tot de buitenruimte, de parkeerruimte en de schuren niet als strijdig gebruik aangemerkt. Het bestemmingsplan staat dit gewoon toe. De aanvrager heeft het verzoek van het college gehonoreerd. De stalen vluchtrap is komen te vervallen. De gevelopeningen zijn tot 2,3m dichtgezet met ondoorzichtig glas(melkglas) Aan de bovenkant van deze gevelopeningen bevindt zich een ventilatieopening van 10-15cm, deze is nodig in verband met de ventilatie van de galerij. De belanghebbende zijn door wijzigingen na de ter inzagelegging niet in hun belangen geschaad, de aanvraag is gewijzigd in het belang van de belanghebbende. Een nieuw ontwerpbesluit is daarom niet nodig.



9. Hinder

Met betrekking tot het bouwplan zijn ten onrechte niet de effecten en belangen van cliënten deugdelijk in kaart gebracht en afgewogen. Als dat wel was gedaan, dan zou zijn ook zijn geconstateerd dat het plan tot onaanvaardbare hinder en schade voor cliënten zal leiden. Het navolgende dient ter nadere onderbouwing.

In de eerste plaats zij opgemerkt dat er sprake is van een situatie waarbij de afstand tussen percelen minimaal is en het bouwprogramma voor een dergelijke locatie er fors is te noemen. Er is immers voorzien in maar liefst 12 appartementen boven een winkelruimte op een klein perceel. De combinatie van factoren maakt dat er in onderhavig geval zeer zorgvuldig te werk zou moeten worden gegaan om onaanvaardbare hinder te voorkomen.

Feitelijk is echter bij het ontwerp van het bouwplan geheel geen rekening gehouden met de belangen van cliënten en hinder voor als eigenaren en gebruikers van de naastgelegen percelen, noch is rekening gehouden met de eventuele hinder die de toekomstige bewoners zullen ondervinden. Met de feitelijke belangen van cliënten bij behoud van hun woon- en leefgenot, de voorkoming van aantasting van hun eigendommen en de negatieve financiële gevolgen (waardevermindering, verlies opbrengst zonnepanelen etc.), ten opzichte van de louter financiële belangen van de eigenaar van Hoofdstraat 146 bij het realiseren van dit bouwprogramma is geen rekening gehouden noch is daar enig gewicht

aan toegekend. Verweerder heeft niet eens de moeite genomen om ter plaatse de situatie vanuit de woningen van cliënten te bekijken.

Reactie College

Het bestemmingsplan staat een bouwplan van deze afmetingen toe, ook is in het bestemmingsplan geen maximumaantal woning voor deze locatie aangegeven en mogen woningen worden gerealiseerd voor zover het de 2^e bouwlaag en hogere bouwlaag betreft. De bebouwde oppervlakte van het gebouw verandert niet. Het is voor de eigenaren en bewoners van nr. 140 en 144 voorzienbaar dat op deze locatie meerdere appartementen mogen worden gebouwd.

9.1 Zonnepanelen

Cliënten hebben zonnepanelen op hun dak liggen. Deze zijn op ruimtelijkeplannen.nl ook zichtbaar. Gelet op de korte afstand en de bouwmassa, treedt er voor de zonnepanelen schaduw hinder op waardoor de opbrengst van de zonnepanelen wordt verminderd. Dat levert aanzienlijke schade op. Iedere toename aan bouwvolume en hoogte heeft daar direct een negatieve invloed op. Het gebouw beoogt daarbij gasloos te worden uitgevoerd en zal naar alle waarschijnlijkheid ook van zonnepanelen worden voorzien die op het platte dak geplaatst gaan worden. Panelen op een plat dak moeten onder helling worden geplaatst en zullen de bouwhoogte verder vergroten en de schaduw hinder ook vergroten. Het ontbreken van een deugdelijke bezonningsstudie, maakt dat ten onrechte geen inzicht is verkregen in de gevolgen die voor cliënten zullen optreden in omvang van hinder en in schade. Het eerder verrichte onderzoek, dat thans geen onderdeel uitmaakt van de ontwerpvergunning, was in ieder geval niet deugdelijk. Daarbij waren niet de juiste bouwvolumes ingevoerd voor de bestaande en nieuwe situatie en waren niet de relevante momenten in het jaar onderzocht/gepresenteerd. Ten onrechte is daar op geen enkele wijze rekening mee gehouden en is dit niet in de belangafweging betrokken. Het belang bij het realiseren van het bouwplan voor de initiatiefnemer is louter financieel. Hij gaat daar niet zelf wonen. Niet valt in te zien waarom het financiële belang van de buurman zou moeten prevaleren boven de belangen van cliënten als bestaande bewoners op het naastgelegen perceel.

Reactie College

Het bestemmingsplan staat een bouwplan van deze afmetingen toe. De beperkte verhoging van de maximale hoogte en de beperkt van de planregels afwijkende situering van de woningen hebben geen invloed op de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen.

Ten behoeve van het oorspronkelijke bouwplan is een bezonningsstudie uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek was als volgt: "Er kan worden geconcludeerd dat overal de nieuwe planologische situatie (bouwplan) enkele negatieve gevolgen veroorzaakt. Echter zijn deze negatieve gevolgen dermate klein zijn dat er geen sprake is van een onredelijke afbreuk voor het woongenot van de bewoners van de onderzochte woning en buitenruimte. Daarnaast is er enige afname in het rendement van de zonnepanelen te zien maar dit betreft enkel in december (wintermaanden) en is zeer minimaal." Onderhavig bouwplan wijkt af van het oorspronkelijke bouwplan. Er is afgezien van een derde bouwlaag. Het aangevraagde bouwplan is daarmee gunstiger dan het in de bezonningsstudie onderzochte bouwplan. Met het planvoornemen wordt een beperkte vergroting van het hoofdgebouw binnen het huidige bestemmingsvlak voorzien. De toegestane maximale bouwhoogte ter plaatse is 10 meter, het plan voorziet in een bouwhoogte van 11 meter. Er kan gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid ex artikel 38 sub a van de algemene ontheffingsregels van het bestemmingsplan waarbij. Hier is bij omgevingsvergunning een overschrijding van de maximale bouwhoogte met 10% toegestaan. Er wordt voldaan aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Er hoeft daarom geen bezonningsstudie te worden uitgevoerd in het kader van de voorliggende aanvraag. Gelet op de conclusies uit de bezonningsstudie, kan daarnaast in redelijkheid worden gesteld dat onderhavig, gunstiger, bouwplan niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de bezonningssituatie.

9.2 Lichtinval

Door de hogere bouw zal de daglichttoetreding in de woningen ernstig verslechteren. De ramen aan de zijkant komen nu ineens te liggen in een donker zeer smal steegje. Daarnaast levert schaduw

hinder op voor het gebruik van de bestaande dakterrassen. Er ontbreekt een deugdelijk onderzoek voor het in kaart brengen van de optredende effecten voor de woningen van cliënten.

Reactie College

Het bestemmingsplan staat een bouwplan van deze afmetingen toe. Bij het bepalen van een equivalente daglichtoppervlakte blijven bouwwerken en daarmee gelijk te stellen belemmeringen, die op een ander perceel liggen, buiten beschouwing. Zie artikel 3.75, derde lid van het Bouwbesluit 2012 en de toelichting en de toelichting hierop.

9.3 Privacy en veiligheid

Op het aspect van privacy voor de woningen en buitenruimte (dakterrassen) is in het besluit niet ingegaan. Dit terwijl evident is dat de het besluit tot gevolg heeft dat er een ernstige aantasting van privacy zal optreden. Vanaf de bovenste laag wordt direct naar binnen gekeken op de terrassen en de slaapkamers. De galerij is op nog geen anderhalve meter van de slaapkamerramen gelegen. Deze galerij is het gevolg van de gekozen invulling met woningen die in strijd met de bestemming niet zijn gericht op het openbaar gebied. De regeling in het bestemmingsplan probeert juist dit soort situaties te voorkomen.

Voorts levert het bouwplan ernstige onveiligheid voor de percelen van cliënten. Gelet op de zeer korte afstand kan vanaf de brandtrap zo op het dakterras van cliënten worden overgestapt en kunnen de ramen eenvoudig vanaf de galerij worden bereikt. Overstappen/toegang tot de woning nr. 140 via de nieuw te installeren brandtrap wordt zeer makkelijk aangezien deze tegen de gevel van woning 140 lijkt te leunen dan wel op een afstand van enkele centimeters komt. Ernstig risico voor inbraak en veiligheid van bewoners Hoofdstraat nr. 140. Tevens kunnen bewoners van Hoofdstraat nr. 140 tijdens warme dagen nooit meer een schuifdeur/raam open laten staan omdat toegang tot de woning, balkon en dakterras via deze vaste brandtrap onbelemmerd is.

De galerijen zoals beoogt belemmeren de privacy maar ook de veiligheid aangezien de afstand tussen balustrades en balkons, ramen van woningen Hoofdstraat 140 en 144 op plaatsen minder dan 1,20 meter bedraagt en overstappen met gemak mogelijk is. Er is geen melkglas of andere volledig fysieke afscheiding voorzien. Toegang tot de woningen Hoofdstraat 140 en 144 is vrij simpel te verkrijgen door via de balustrades bij Hoofdstraat 146 over te stappen op de dakterrassen.

Volgens 5.4.1 omgevingsvergunning zou er geen sprake zijn voor onevenredige aantasting van de privacy voor omwonenden Hoofdstraat 140 en 144. Dit is echter wel het geval gezien de te korte, onbelemmerde afstand tussen de woningen en slaapkamers, keuken, balkons Hoofdstraat nrs. 140 en 146.

Reactie College

Privacy

In de ruimtelijke onderbouwing is met betrekking tot privacy het volgende opgenomen.

Met het voorgenomen bouwplan worden de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw met 1 meter verhoogd ten opzichte van hetgeen het bestemmingsplan toestaat. De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid maakt deze afwijking van 1 meter in zijn geheel mogelijk. Het aantal bouwlagen blijft ten opzichte van de vigerende planologische situatie gelijk. Deze afwijkingen zorgen niet voor een wezenlijke verandering van de privacy-situatie.

De strijdigheid met de gebruiksregels is vanuit het aspect van privacy wel relevant. De woningen worden aan de zuidzijde rechtstreeks aan de Westerkerkstraat gerealiseerd. Hier is sprake van een steeg met een breedte van minimaal 2 meter. Het pand ten zuiden van het plangebied betreft eveneens een winkelpand met woning op de verdieping. Aan de zijde van de steeg zijn slechts beperkt raampartijen aanwezig. Ten gevolge van het initiatief zal hierdoor geen onevenredige aantasting van de privacy richting deze zijde optreden.

Daarnaast is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Artikel 5:50 lid 1 BW verbiedt het hebben van vensters, muuropeningen dan wel andere balkons of soortgelijke werken te hebben binnen twee meter vanaf de erfgrans. Uit het arrest van het Hof Arnhem-Leeuwarden van 27 december 2016 (ECLI:NL:GHARL:2016:10471) volgt dat een galerij van een

appartementencomplex geen soortgelijk werk is als een balkon. Hieruit volgt dat op grond van het burenrrecht de galerijen niet afgeschermd hoeven te worden met ondoorzichtig glas. De galerijen voldoen aan het burenrrecht.

De vensters van de appartementen liggen op een grotere afstand dan twee meter, zodat ook die vensters niet in strijd zijn met het burenrrecht. Er is dus geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Ten slotte is van belang dat er sprake is van bewoning in een binnenstad, waarbij in een bepaalde mate verminderde privacy dient te worden geduld. De onderhavige ontwikkeling verandert deze situatie niet wezenlijk.

Gelet op het voorgaande leidt het plan niet tot onaanvaardbare wijziging in de privacy-situatie voor omwonenden.

Veiligheid

De aanvrager heeft het plan aangepast, de stalen vluchtrap is komen te vervallen en de gevelopeningen zijn met melkglas dichtgezet. Zie ook reactie college op punt 8.

9.4 Belemmeren vluchtroute/bereikbaarheid woningen

Met het voorziene bouwplan wordt de vluchtroute van cliënten belemmerd door de voorziene nooddeuren, de vaste brandtrap, versmalling van de ruimte door de nieuwe gevel en buitenruimte. Deze komen in de te smalle doorgang, waardoor een onveilige situatie ontstaat. Het veilig vluchten wordt hierdoor belemmerd. Het bestaande recht op overpad voor cliënten voor het komen en gaan wordt hierdoor eveneens belemmerd. Cliënten stemmen daar niet mee in zodat een evidente privaatrechtelijke belemmering bestaat en het plan niet uitvoerbaar is.

Tevens beperkt de smalle doorgang het fatsoenlijk bereiken van het parkeerterrein voor de bewoonster, slecht ter been en afhankelijk van een rollator en/of scootmobiel. De doorvoer van eventuele huisraad, goederen naar de woning 146 wordt onmogelijk gemaakt (denk aan een kast, bankstel, bed etc.).

Voor de vaste brandtrap geeft ernstige hinder en aantasting van de erfdienstbaarheid. Deze trap is gesitueerd de doorsteek/gang tussen het parkeerterrein voor de Hoofdstraat nrs. 140-144 (noordkant) en de voordeur van Hoofdstraat 144. De voordeur van Hoofdstraat 144 is gesitueerd in de steeg/doorsteek en betreft de enige in- en uitgang van deze woning. Door een vaste brandtrap treedt een onaanvaardbare versmalling op van de gang. Het is immers niet meer mogelijk om voor hulpdiensten de voordeur van pand 144 via deze route te bereiken.

De eventuele toekomstige plaatsing van fietsen e.d. aan deze vaste trap zal de gang nog verder versmallen.

Er kan van uit worden gegaan dat toekomstige bewoners en bezoekers eventueel fietsen e.d. in de gang gaan plaatsen en deze dus versmallen zonder geldend verbod op plaatsing. Onder de brandtrap is tevens een naar buiten draaiende nooddeur ingetekend, deze zal in geval van calamiteiten de gang verder blokkeren en de vluchtweg voor Hoofdstraat 144 belemmeren.

De voorkant van de steeg (uitgang Hoofdstraat) is door plaatsing van de nieuwe gevel van Hoofdstraat 146 inmiddels met circa 16,5 cm versmald t.o.v. de bestaande situatie en nu nog maar 96 cm breed.

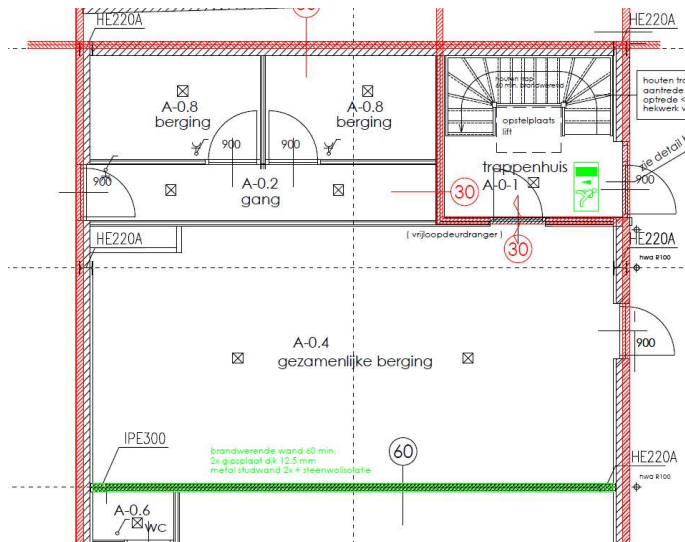
Reactie college

De bestaande 'vluchtroute' wordt door deze ontwikkeling niet belemmerd. De aanvrager heeft het bouwplan aangepast en de stalen vluchtrap laten vervallen. De voorziene 'nooddeuren' vormen geen belemmering voor de vluchtroute en de voordeur van nr. 144. De 'smalle doorgang' verandert in afmetingen niet. Alleen ter plaatse van de voorkant aan de hoofdstraat wordt de steeg iets smaller gemaakt. De steeg had oorspronkelijk daar een breedte van 1,1m en wordt nu 0,95m. Er ontstaat geen onveilige situatie door deze ontwikkeling omdat de bewoners van 144 de mogelijkheid om 2 kanten naar veilige situatie te 'vluchten' blijft bestaan. De bereikbaarheid vanaf het parkeerterrein naar

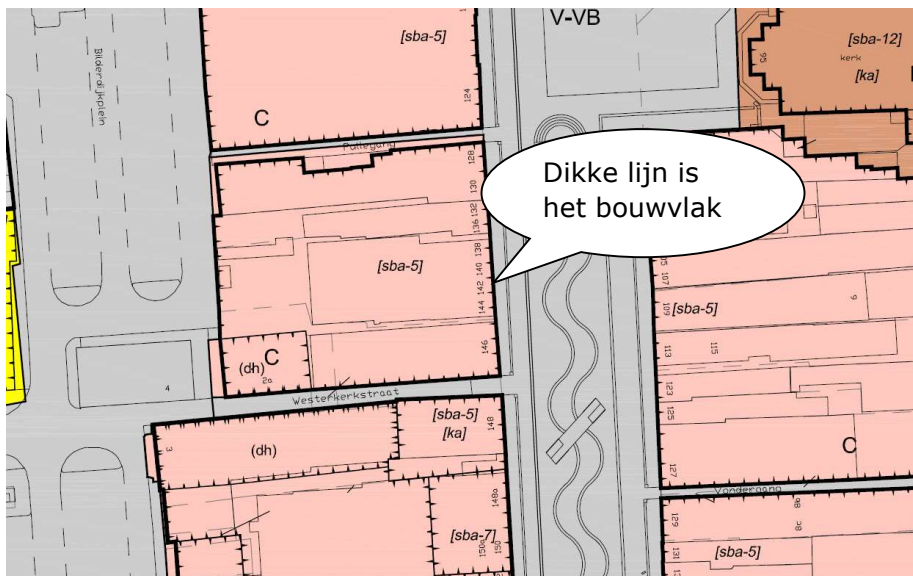
de woning van nr. 140 verandert door deze ontwikkeling niet, de afmetingen van de steeg blijft daar gelijk. Huisraad en dergelijke moet via de hoofdingang of de vluchtrap worden gedaan. Zie de onderstaande afbeeldingen.

Erfdienstbaarheid is niet het geding, omdat de aanvrager de stalen vluchtrap heeft laten vervallen. In het oorspronkelijke plan was de erfdienstbaarheid ook niet in het geding omdat deze zo gesitueerd was dat de woning van nr. 144 bereikbaar was voor de hulpdiensten. Zie de onderstaande afbeeldingen.

In het plan is voor de bewoners van de appartementen een gezamenlijke berging opgenomen, de kans dat fietsen in de steeg worden geplaatst is niet erg waarschijnlijk.



Gezamenlijke berging



Plankaart bestemmingsplan Stadscentrum 2008

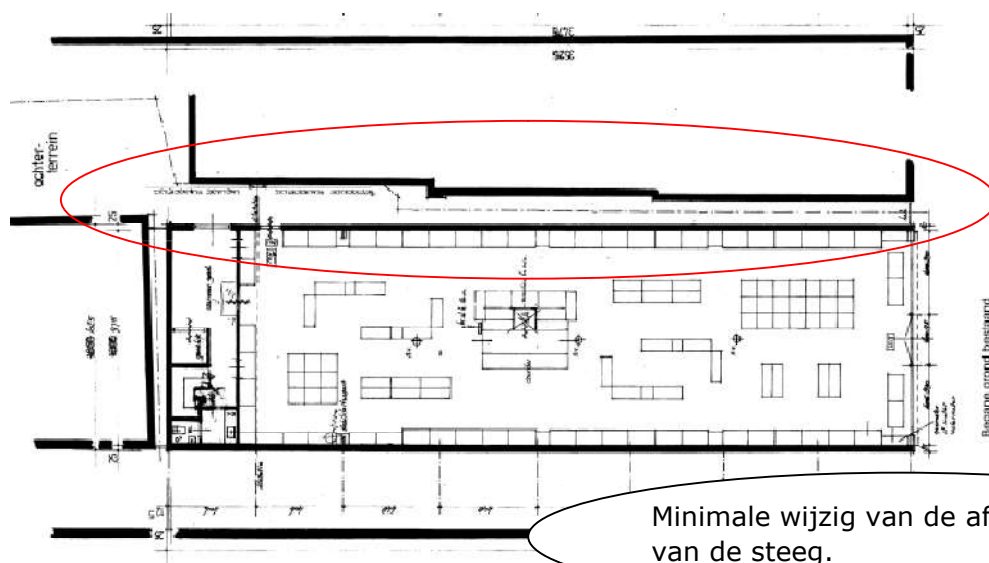
20		horeca uitgesloten
21		parkeergarage
22		specifieke vorm van bedrijf - drukkerij
23		specifieke vorm van bedrijf - vuurwerkopslag
24		wonen uitgesloten
25		bouwvlak
		bijgebouwen
		karakteristiek
		onderdoorgang

status	datum	tervisieagging	grt
vastgesteld	27-05-10		AER
omwep	06-12-09		AER
voornwep	30-10-09		AER
concept	21-04-08		AR

GEMEENTE HOOGEVEEN			
BESTEMMINGSPLAN HOOGEVEEN STADSCENTRUM 2008			
code: 08-128-08	170 NL.MBO	formaat: 570 x 840 mm	schaal: 1:1000

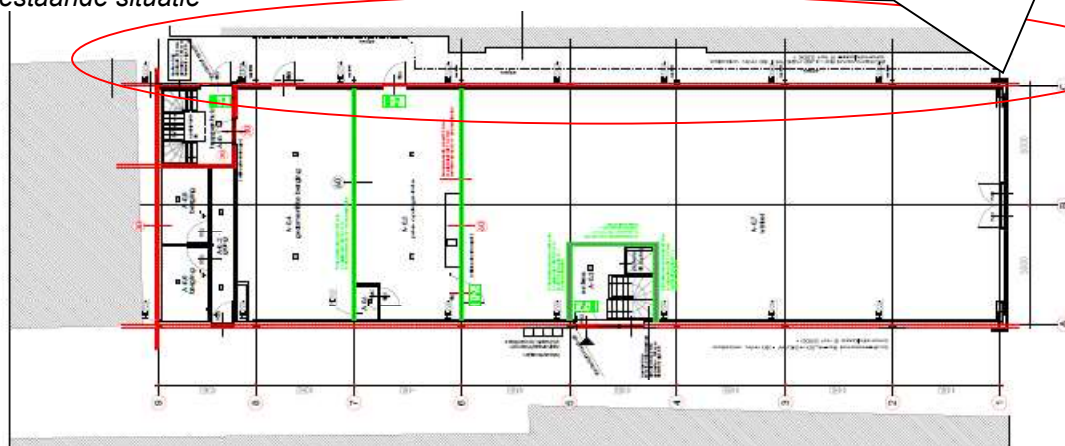
Bezoekadres: Staris State, Rengering 98, 8005 EJ Oerlek Postadres: Postbus 81, 8002 ZJ Oerlek tel: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40 e-mail: info@burovijn.nl Internet: www.burovijn.nl	 burovijn advies voor ruimtelijke ordening en stadsbouw
--	--

Renvooi plankaart

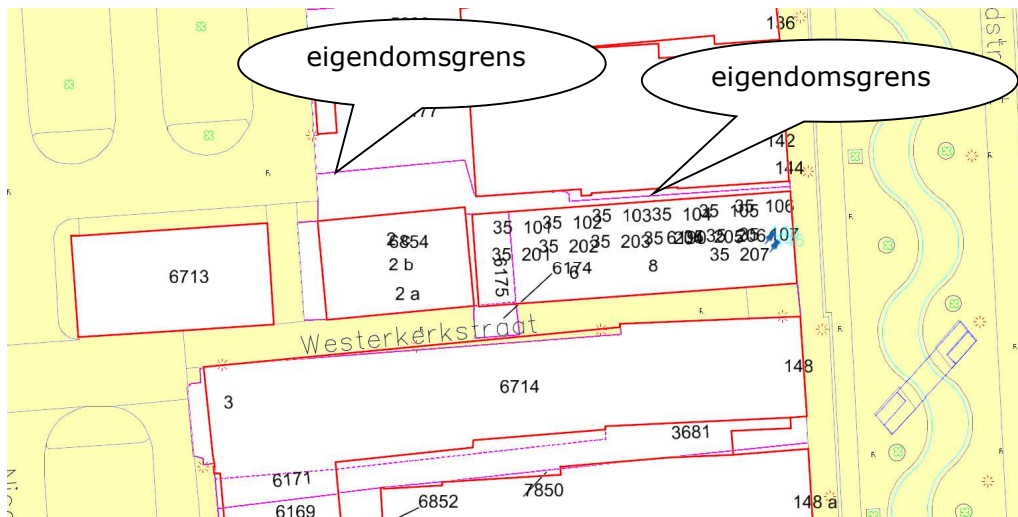


Minimale wijzig van de afmetingen van de steeg.

Bestaande situatie



Nieuwe situatie



Eigendom grenzen(magenta)

Resumerend

Het bestemmingsplan Stadscentrum 2008 staat de voorziene nooddeuren, de vaste brandtrap, versmalling van de ruimte door de nieuwe gevel en buitenruimte gewoon toe, zolang maar binnen het bouwvlak wordt gebouwd. Om te goed te komen aan de wensen van de bewoners van nr. 140-144 heeft de aanvrager besloten om de stalen vluchtrap te laten vervallen.

9.5 (Geluids)Overlast

Gelet op de zeer korte afstand tussen de appartementen/studio's, waarvan deels met galerij en de toegang over de zeer smalle doorgang tussen de percelen, zullen cliënten overlast van deze ontwikkeling ondervinden. Dit maakt het bouwplan onaanvaardbaar. De galerij nodigt uit om daarop te gaan zitten, staan roken, praten etc. Dit mede door het ontbreken van andere directe buitenruimte voor de appartementen/studio's. Deze hinder is gelet op de zeer korte afstand onaanvaardbaar en het woon- en leefmilieu van cliënten zal daardoor worden aangetast.

Door stemgeluid op de galerijen (zeker op grotere hoogte) zal ernstige geluidhinder ontstaan, waardoor de nachtrust zal worden gestoord. Daarmee het er geen sprake van een ruimtelijk aanvaardbare situatie. Ook hinder van komende en gaande bewoners en bezoekers zal gelet op het voorgenomen bouwplan met 12 appartementen/studio's groot zijn, zeker in de avond en nacht. Door de toegang via de smalle tussenruimte, kan geluid niet weg en zal dit als een klankkast functioneren.

Reactie College

De galerij kan niet worden aangemerkt als een balkon of een buitenruimte om te gaan zitten of iets dergelijks. De galerij is bedoeld om de appartementen te kunnen bereiken. Het gebruik van de galerij zal slecht minimale geluidsoverlast met zich meebrengen.

Het bouwbesluit stelt voor verbouw de volgende eisen aan een buitenruimte.

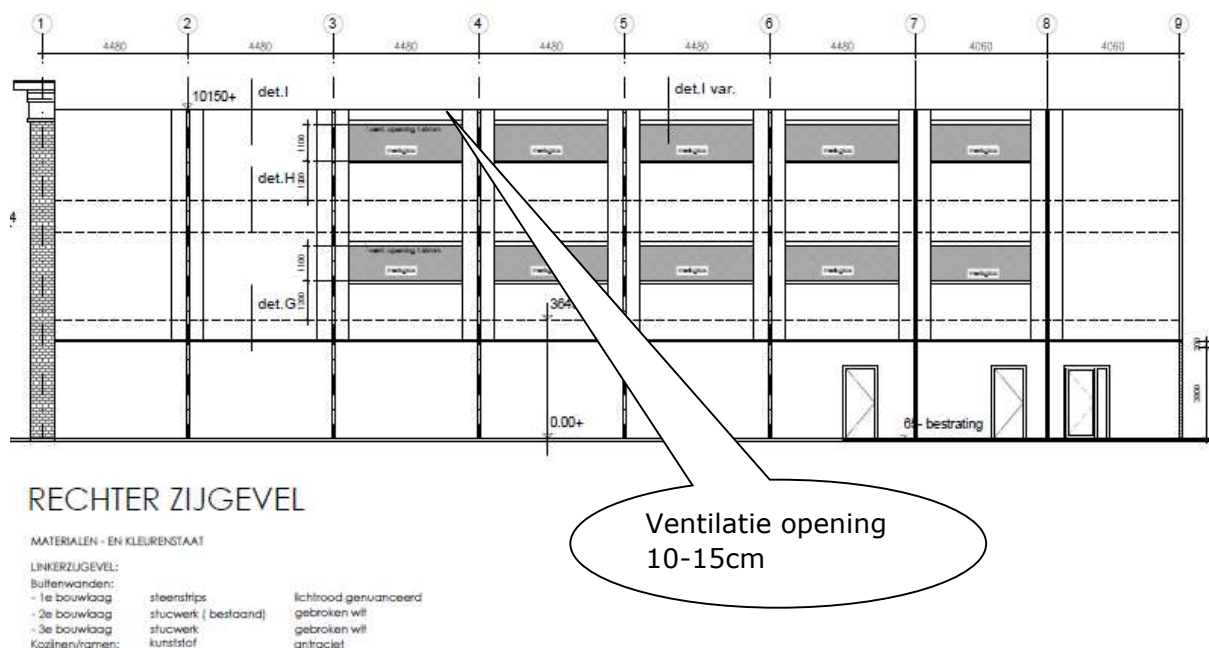
Artikel 4.36. Verbouw

Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een woonfunctie is artikel 4.35 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in dat artikel aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het reeds verkregen niveau.

Rechts verkregen niveau: niveau dat het gevolg is van de toepassing op enig moment van de relevante op dat moment van toepassing zijnde technische voorschriften en dat niet lager ligt dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een bestaand bouwwerk en niet hoger dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een te bouwen bouwwerk;

Omdat op de tweede en derde bouwlaag nog geen woningen aanwezig waren, moet worden gekeken naar de eisen die gelden voor bestaande bouw. In het bouwbesluit 2012 zijn voor bestaande bouw geen eisen opgenomen voor een buitenruimte.

Om aan de wensen van de bewoners van nr. 140-144 te voldoen heeft de aanvrager besloten de gevelopening tot circa 10-15cm onder de bovenkant dicht te zetten met melkglas.



10. Schoorstenen

Op het naastgelegen pand van cliënten zitten 4 schoorstenen, die ook allen in gebruik zijn. De schoorstenen dienen voor rookgasafvoer van twee houtkachels, een voor een open haard en een voor de Cv-installatie van de winkelruimte. Het nieuw te bouwen pand wordt hoger dan de bestaande schoorstenen, waardoor de rook van de schoorstenen tegen de nieuwe woningen zal kunnen aanwaaien. Op de tekeningen bij de beslissing op bezwaar, staan geen details aangegeven zoals de plaatsen waar invoer van mechanische ventilatie is gesitueerd. Gelet op de aard en omvang van het bouwplan lijkt het echter waarschijnlijk dat de rook van cliënten ook in de luchtaanvoer van de nieuwe woningen zal kunnen komen. Daarbij zitten ook aan de rechterzijde van het pand diverse spouwvoorzieningen waar ook de rook van de schoorstenen naar binnen kan waaien. Daarmee voorzien cliënten klachten over hun bestaande schoorstenen en hinder voor de toekomstige bewoners. In dat kader zij erop gewezen dat twee schoorstenen op amper 1 meter van het bouwplan zijn gesitueerd. De schoorstenen bestaan overigens al zeer lang, namelijk sinds vanaf ongeveer 1900, 1932, 1960 en 1980.

Door de aanwezigheid van de schoorstenen ontstaat strijd met artikel 7.17 Bouwbesluit 2012. Daaruit volgt dat het voorgenomen gebruik zo dient te zijn dat daarbij geen hinder ontstaat. Dat is wel het geval indien er verblijfsruimten en luchtverseringsvoorzieningen zo worden gepland, dat deze ernstig met rook van omliggende rookgasafvoeren zullen worden belast. Daarvan is in onderhavig geval sprake. Er zijn aan de zijde van het gebouw dat dicht bij de schoorstenen van cliënten ligt, diverse spuivoorzieningen aangebracht. Doordat de bebouwing hoger wordt, dan wel op nagenoeg dezelfde hoogte komt, dan de rookgasafvoeren van cliënten, zal de rook direct tegen het gebouw aanslaan.

Voorts is in het ontwerpbesluit miskend dat niet enkel de vraag speelt of het bouwplan zou voldoen aan het Bouwbesluit 2012, maar ook juist de vraag of de afwijking van het bestemmingsplan waardoor hoger en dichterbij het pand van cliënten kan worden gebouwd, negatieve gevolgen heeft voor de bewoners van het pand en voor cliënten. Doordat het gebouw zeer dicht op de schoorsteen komt en deze daarmee niet meer uitsteken boven bebouwing. Kunnen deze niet langer voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit door (de afstand tot) het nieuwe gebouw. Tevens zullen deze hinder geven voor de bewoners van het nieuwe gebouw (doordat de rook wordt ingezogen in luchtbehandelingsinstallatie en/of in spuivoorzieningen komt (open ramen e.d.) waarmee ook geen goed woon- en leefklimaat is

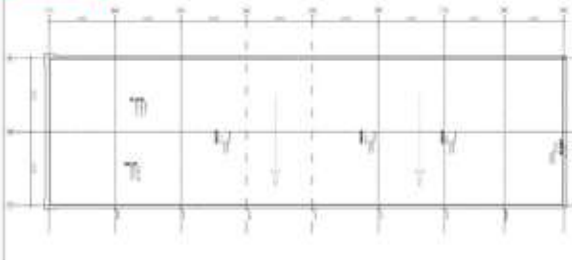
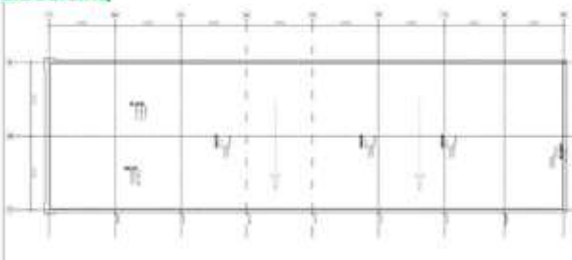
geborgd en cliënten klachten zullen krijgen. Ook voor cliënten zullen negatieve rechtstreekse effecten ontstaan doordat de rook blijft hangen/terugslaat op perceel cliënten en zij dus hinder zullen ervaren.

Bij het ontwerpbesluit is met het voorgaande ten onrechte op geen enkele wijze rekening mee gehouden, zijn de mogelijke effecten niet in kaart gebracht en niet afgewogen.

Reactie College

Het bestemmingsplan Stadcentrum 2008 staat een bouwwerk van deze omvang toe. De aanvraag wordt getoetst op datgene wat is aangevraagd. De schoorstenen van de burelen blijven bij de beoordeling van deze aanvraag buiten beschouwing. Mochten de schoorstenen van de eigenaren van 140-144 overlast geven dan kan de aanvrager het college verzoeken om handhavend op te treden. De aan- en afvoer openingen van het bouwplan voldoen aan de eisen van het bouwbesluit. Omdat de aan- en afvoer openingen van voldoen aan de eisen van het bouwbesluit heeft hier bij de afwijking van het bestemmingsplan niet te worden gemotiveerd. Zie onderstaande afbeeldingen van de beoordeling.

3.6 Luchtverversing	V, zie tekening B-04 en B-06  Een instroomopening en een uitmonding van een voorziening voor luchtverversing liggen op een afstand van ten minste 2 m van de perceelsgrens, gemeten loodrecht op de uitwendige scheidingsconstructie van de gebruiksfunctie. Dit geldt niet voor een in een dak gelegen instroomopening of uitmonding. Indien het perceel waarop de gebruiksfunctie ligt, grenst aan een openbare weg, openbaar water of openbaar groen, wordt die
----------------------------	---

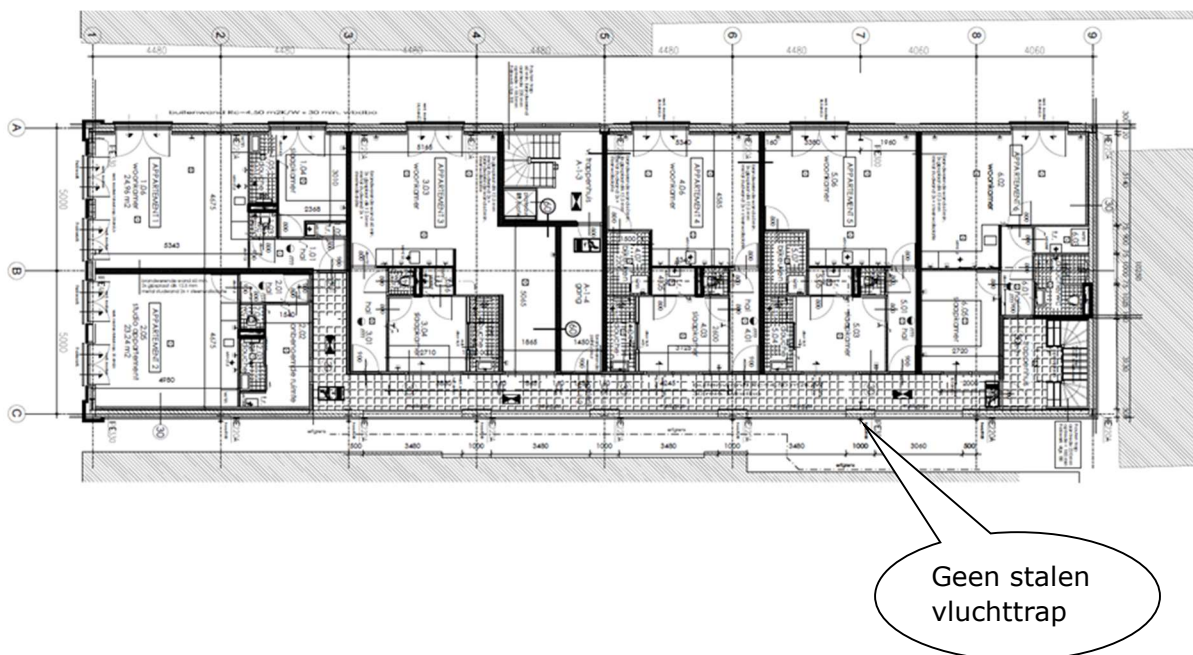
	afstand aangehouden tot het hart van die weg, dat water of dat groen. Plan voldoet hieraan zie bovenstaande en onderstaande afbeelding 
3.7 Spuivoorziening	V zie tekening B-04  Een opening van een spuivoorziening als bedoeld in artikel 3.43, eerste lid, ligt op een afstand van ten minste 2 m van de perceelsgrens, gemeten loodrecht op de uitwendige scheidingsconstructie van de gebruiksfunctie. Indien het perceel waarop de gebruiksfunctie ligt, grenst aan een openbare weg, openbaar water of openbaar groen, wordt die afstand aangehouden tot het hart van de weg, dat water of dat groen. Plan voldoet hieraan zie bovenstaande en onderstaande afbeelding 
3.8 Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas	NVT, gebouw heeft geen rookgasafvoer.

11. Evidente privaatrechtelijke belemmering voorgenomen gebruik

Naast de genoemde belemmering vanwege de erfdienstbaarheid voor cliënten, bestaat anderzijds een belemmering voor het gebruik van de gronden van cliënten ten behoeve van de appartementen. De toegang is zo gesitueerd, dat bewoners en bezoekers zich allen over gronden van cliënten zouden moeten bewegen om de woningen te bereiken. Cliënten hebben daarvoor geen toestemming gegeven, noch zullen zij daarvoor toestemming geven. Ook is er een brandtrap gesitueerd op de gronden waarop een erfdienstbaarheid ten behoeve van cliënten rust en wordt deze erfdienstbaarheid ernstig aangetast. De vluchtweg voor wordt daarmee ernstig belemmerd, net als de toegankelijkheid met grotere zaken. Een en ander is overigens ook eenvoudig oplosbaar. Met de nu in het bouwplan opgenomen hoofdtoegang aan de Westerkerkstraat, is het creëren van een in- en uitgang in te smalle ruimte tussen de panden overbodig, net als de brandtrap.

Reactie College

Erfdienstbaarheid is niet het geding, omdat de aanvrager de stalen vluchtrap heeft laten vervallen. In het oorspronkelijke plan was de erfdienstbaarheid ook niet in het geding omdat deze zo gesitueerd was dat de woning van nr. 144 bereikbaar was voor de hulpdiensten. Zie de onderstaande afbeeldingen.



Om tegemoet te komen aan de wensen van de bewoners van nr. 140-144 heeft de aanvrager besloten om de stalen vluchtrap te laten vervallen.

De bewering dat de toegang zo gesitueerd is, dat bewoners en bezoekers zich allen over gronden van cliënten zouden moeten bewegen om de woningen te bereiken is niet juist. De hoofdtoegang van de appartementen bevindt zich aan de Westerkerkstraat. De uitgang van het tweede trappenhuis bevindt zich op de grond in eigendom van de aanvrager.

Evidente privaatrechtelijke belemmering is in deze aanvraag niet het geding.

12. Parkeren

In de op de aanvraag van toepassing zijnde parkeernota van 2011, is geen mogelijkheid tot saldering opgenomen. Uit die nota volgt dat elke ontwikkeling aan de parkeernormen moet voldoen. Dat is ook door de rechtbank in de uitspraak vastgesteld.

Daarbij is er geen reden om saldering in onderhavig geval vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar te achten. Feitelijk waren geen parkeerplaatsen voor de voormalige detailhandelsfunctie gerealiseerd, zodat ook feitelijk geen parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners beschikbaar zullen zijn. Deze kunnen niet parkeren op 'papieren' plaatsen. Er valt dan ook niets te salderen. Daarbij was de aanwezige detailhandelsfunctie een bijzondere. Alleen op de begane grond was er een normale winkelfunctie. De gehele verdieping betrof echter opslag, gelet op de specifieke afwijkende formule van de winkelfunctie (Kijkshop). Dit is een niet representatieve invulling van een detailhandelsfunctie. Daarmee werd in de oude situatie ook nimmer een feitelijk parkeerbehoefte gerealiseerd die zou passen bij een detailhandelsfunctie met ruim 600 m², maar enkel een behoefte die past bij de oppervlakte van de begane grond.

Er is ook geen parkeerruimte in openbaar gebied op aanvaardbare afstand beschikbaar. Het parkeerterrein achter de gebouwen, kent een zeer hoge parkeerdruk. Dit terrein is regelmatig geheel vol (zonder dat het onderhavige perceel feitelijk in gebruik is), waardoor bezoekers van het centrum geen plek meer kunnen vinden. Daar is geen ruimte voor de parkeervraag van deze ontwikkeling.

Daarbij ontbreekt een deugdelijke parkeerbalans, waarbij op de maatgevende momenten de parkeerdruk is vergeleken.

Voorts is bij de gemaakte berekeningen ten onrechte de ruimte aangeduid als 'privé opslagruimte' niet betrokken.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt verder in 5.4.3 en 5.5.11 stevast gesproken over de aanwezigheid van circa 5 parkeerplaatsen ten behoeve van nr. 146. Op de bij het ontwerpbesluit gevoegde "tekening bouwplan herontwikkeling v/h pand Hoofdstraat 146 blad B07" staan echter maar 3 parkeerplaatsen ingetekend. De ruimte voor circa 5 voertuigen is immers op het terrein niet voldoende/ontbreekt.

Reactie College

Zie pagina 28 van de ruimtelijke onderbouwing. De conclusie luidt dat de nieuwe parkeerbehoefte amper hoger is dan de oude. Er hoeven geen aanvullende parkeervoorzieningen te worden gerealiseerd.

Tekening bouwplan herontwikkeling v/h pand Hoofdstraat 146 blad B07, betreft het bouwinrichtingsplan. Hierop zijn 3 parkeerplaatsen aangegeven waar de werklui de auto's kunnen parkeren.



Privé-opslag hoeft niet betrokken te worden bij de berekening, is geen woonfunctie of winkelfunctie.

13. Conclusie

Gelet op al het voorgaande menen cliënten dat de uniforme voorbereidingsprocedure dient te worden overgedaan, waarbij alle voor de beoordeling van het ontwerpbesluit benodigde stukken alsnog ter inzage dienen te worden gelegd, alsmede dat de vergunning gelet op de hiervoor aangegeven bezwaren dient te worden geweigerd.

Reactie College

Alles overwegende is het college van mening dat de uniforme voorbereidingsprocedure niet hoeft te worden overgedaan, dat de belanghebbende niet in hun belangen zijn geschaad, de aanvraag voor de ter inzage is gewijzigd in belang van de belanghebbende en de vergunning niet hoeft te worden geweigerd.