

Woonconcept Projectontwikkeling B.V.
T.a.v. de heer R. Koeling
Postbus 132
7940 AC MEPPEL

DATUM 22 november 2011
ONDERWERP Omgevingvergunning HZ_WABO 2010/0161
ONS NUMMER 11.0054794

Geachte heer Koeling,

Op 22 december 2010 hebben wij uw aanvraag ontvangen, waarin u vergunning vraagt voor het bouwen van elf koopwoningen ter plaatse van de voormalige Apolloschool in Krakeel. In deze brief informeren wij u over ons besluit.

Het besluit

Wij verlenen u een omgevingsvergunning voor het bouwen van elf woningen aan de Satelietenlaan 23a, t/m d, Satelietenlaan 25a t/m d en Satelietenlaan 27a t/m c (huisnummering voorlopig) Hoogeveen, kadastraal bekend sectie C, nummer 2406, bestaande uit de volgende activiteiten:

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

De reden

Het besluit is gebaseerd op artikel 2.1, lid 1, sub a en c, 2.10 en 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De aanvraag om omgevingsvergunning is strijdig met het geldend bestemmingsplan 'Krakeel 2007'. Het perceel is gelegen in bestemmingsplan 'Krakeel 2007' en heeft de bestemming Woondoeleinden uit te werken. Het gebied ten behoeve van de te bouwen woningen en de en de toegangsweg is iets groter dan het uitwerkingsgebied. Door de overschrijding van het uitwerkingsgebied wordt hierdoor niet voldaan aan het voorschriften bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 kan vergunning worden verleend voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan. Voorwaarde is dat het besluit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Gelet op de mogelijkheden van het geldend bestemmingsplan en de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij dit besluit is gevoegd, wordt aan deze voorwaarden voldaan.

Postadres
Postbus 20.000
7900 PA Hoogeveen

Bezoekadres
Raadhuisplein 24
7901 BW Hoogeveen

Telefoon
14 0528
Fax
0528-291325

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

Het bouwplan is op 19 januari 2011 aan de welstandscommissie voorgelegd. Zij heeft geconcludeerd dat het plan voldoet aan de criteria zoals die in de welstandsnota zijn gesteld. Voorts voldoet het plan aan het bouwbesluit.

Procedure

Het ontwerpbesluit is op 5 juli 2011 gepubliceerd in de Krant van Hoogeveen, onder het Torentje, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerp met de bijbehorende stukken heeft 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Tijdens de ter inzage termijn zijn twee schriftelijke zienswijzen ontvangen met betrekking tot het voorgenomen bouwplan. In de bijgevoegde bijlage is gereageerd op deze zienswijzen. De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding tot het niet verlenen van de gevraagde vergunning.

Bijbehorende documenten

Bij dit besluit behoren de volgende documenten:

- Aanvraag omgevingsvergunning, d.d. 22-12-2010, ontvangen 22 december 2010, ons kenmerk: 10.0001633.
- Bijlage omgevingsvergunning: tekeningen en bouwbesluitberekeningen Sacon, d.d. 22-12-2010, ontvangen 22 december 2010, ons kenmerk: 10.0001639.
- Bijlage omgevingsvergunning: constructietekening Goudstikker B100-A, Constructietekening, d.d. 22-12-2010, ontvangen 22 december 2010, ons kenmerk: 10.0001635.
- Bijlage omgevingsvergunning: constructietekening Goudstikker B300-a, Constructietekening, d.d. 22-12-2010, ontvangen 22 december 2010, ons kenmerk: 10.0001637.
- Bijlage omgevingsvergunning: kadastrale kaart, Kadastrale kaart, d.d. 22-12-2010, ontvangen 22 december 2010, ons kenmerk: 10.0001638.
- Bijlage, ruimtelijke onderbouwing inclusief reactie op de zienswijzen.

Voorwaarden

Deze vergunning is gekoppeld aan de volgende voorwaarden :

1. U dient bij de uitvoering rekening te houden met de voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening, zoals is aangegeven in de bijlage 'aandachtspunten uitvoeren activiteit bouwen'.
2. De statische berekening van het bouwplan moet voor het uitvoeren van de werkzaamheden worden ingediend.
3. De nog in te dienen stukken dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang uitvoering betreffende werkzaamheden ter goedkeuring te worden ingediend. Pas gestart kan worden met de uitvoering nadat deze gegevens zijn goedgekeurd.

Inwerkingtreding

De vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van beroepstermijn (artikel 6.1, lid 2 van de Wabo). Indien een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de vergunning niet in werking totdat op dit verzoek is beslist.

Kosten voor behandelen aanvraag

Op grond van de Legesverordening 2010 worden leges in rekening gebracht voor het behandelen van een aanvraag om omgevingsvergunning. Voor de activiteit bouwen worden de leges bepaald aan de hand van de bouwkosten € 1.119.200,00.

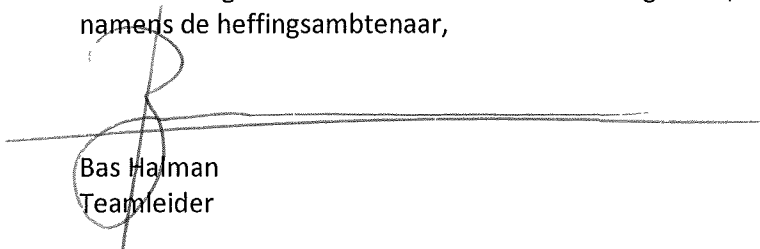
- Activiteit bouwen € 23.386,02
- Activiteit afwijken van het bestemmingsplan € 1.573,25

In totaal bent u een bedrag verschuldigd van € 24.959,27. Binnenkort ontvangt u een acceptgiro voor de betaling van dit bedrag.

Vragen?

Wij gaan ervan uit dat u helder bent geïnformeerd. Heeft u toch nog vragen over dit besluit? Neemt u dan contact op met Gert Laninga, via telefoonnummer 14 0528. Wilt u bij correspondentie altijd het dossiernummer HZ_WABO 2010/0161 vermelden?

Met vriendelijke groet,
namens Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen, en
namens de heffingsambtenaar,



Bas Halman
Teamleider

Bijlage: zienswijzen

Tijdens de ter inzage termijn zijn twee schriftelijke zienswijzen ingediend met betrekking tot het voorgenomen bouwplan. Het betreft de volgende twee brieven:

1. Zienswijze gedateerd 16 juli 2011, ontvangen 19 juli 2011, ons kenmerk 110035426;
2. Zienswijze gedateerd 27 juli 2011, ontvangen 28 juli 2011, ons kenmerk, 11.0035698.

Zienswijze 1

In de brief van 16 juli 2011, ontvangen 19 juli 2011 wordt aangegeven dat er geen bezwaar is tegen de bouw van de woningen op het perceel. Wel worden een aantal knelpunten genoemd door de invulling van het terrein. Dit heeft met name betrekking op het volgende:

- Over de nieuwe locatie ontstaat een route voor fietsers, bromfietsen en scooters via het eigen terrein van de bewoners aan de Satellietenlaan en Kleine Beer, naar het winkelcentrum. In deze route moeten de Satellietenlaan en de Nadirlaan worden gekruist. Ook zullen er onveilige situaties ontstaan als de route over het terrein van de bewoners aan de Satellietenlaan en Kleine Beer loopt.
- Een sluisje nabij de achterkant van het Zuiderkruis en de overgang van de nieuwe locatie dat het verkeer kan afremmen heeft een negatief effect op de verkeersveiligheid.
- Opgemerkt wordt dat de verkeersonveiligheid toeneemt omdat er een nieuwe ontsluiting op de Satellietenlaan bijkomt.
- Voorts wordt gesteld dat er extra kosten worden gemaakt door de bestaande dam deels te verplaatsen.

Zienswijze 2

In de brief van 27 juli 2011, ontvangen 28 juli 2011 wordt de bezorgdheid uitgesproken over het scooter- en brommerverkeer vanuit het Zuiderkruis richting de oversteek bij de Satellietenlaan.

- Dit verkeer wat richting het winkelcentrum gaat mag geen onveilige situaties veroorzaken in het binnenterrein van de bewoners aan de Satellietenlaan.
- Men vraagt ook of de doorgang helemaal gesloten kan worden.

Beantwoording zienswijzen

uitgangspunten

Voorafgaand aan de werkelijke invulling van deze woonlocatie is onderzocht hoe deze zo optimaal mogelijk kan worden ingepast in de aangrenzende omgeving. In het kader van de genoemde zienswijzen zijn een aantal aspecten uitgelicht.

1. Door de invulling van de locatie dient er geen toename van overlast te ontstaan naar de bestaande omgeving.

2. Er mag geen sprake zijn van een verminderde verkeersveiligheid door de invulling van de locatie.
3. Er moet een natuurlijke relatie zijn tussen de nieuwe woonlocatie en de aangrenzende omgeving. Hiertoe dient de nieuwe locatie mogelijkheden te hebben om aan te sluiten op de bestaande verkeersroutes.

Gezien bovenstaande aspecten is als uitgangspunt voor de ontsluiting van het nieuwe woongebied voor het volgende gekozen:

1. De ontsluiting van de nieuwe locatie via één aansluiting op de Satellietenlaan te laten verlopen.
2. Het wandel-, fiets- en brommerverkeer vanuit de wijk naar het winkelcentrum via de bestaande routes te laten verlopen. Het ontstaan van nieuwe sluiproutes door de invulling van de locatie voorkomen.
3. Ten behoeve van de veiligheid het auto verkeer en fiets- brommerverkeer en wandelroutes, zoveel mogelijk, gescheiden laten verlopen.

Met betrekking tot de zienswijzen wordt puntsgewijs op de genoemde punten van de zienswijzen ingegaan.

Ontsluiting woonlocatie

De woonlocatie heeft een hoofdontsluiting voor ondermeer autoverkeer op de Satellietenlaan. Voorts zijn er twee doorgangen die aansluiten op bestaande wandel- en fietsroutes van uit de wijk naar het winkelcentrum. Deze doorgangen zijn bedoeld om wandelverkeer vanuit de nieuwe woonlocatie naar de aanwezige langzaam verkeerroutes te leiden.

Veiligheid fiets- en bromfietsverkeer

In de oostelijke doorgang die aansluit op het Zuiderkruis zal ter plaatse van de perceelsgrens van het bouwterrein een fiets- en brommersluis worden geplaatst. Hierdoor kunnen fietsers, bromfietsen en scooters geen, c.q. nauwelijks gebruik maken van deze doorgang. Een soortgelijke sluis is ook elders in de wijk geplaatst. Door het plaatsen van deze voorziening zal het langzaam verkeer gebruik blijven maken van de bestaande routes en wordt voorkomen dat er nieuwe routes ontstaan. De sluis vertraagd, en houdt fiets- en bromfietsverkeer tegen. Hierdoor heeft het een positieve uitwerking op de veiligheid.

Om voldoende relatie tussen de nieuwe invulling en de bestaande omgeving te houden, is er voor gekozen om de deze doorgang niet geheel te laten vervallen. Zo wordt voor voetgangers de mogelijkheid geboden zich via deze ontsluiting te verplaatsen.

Doordat er geen nieuwe route voor fietser, bromfietsers via de locatie loopt, zijn wij van mening dat de verkeerveiligheid en veiligheid in zijn algemeenheid hierdoor niet verandert ten opzichte van de huidige situatie.

Veiligheid Satellietenlaan

Er is voor gekozen om het autoverkeer van en naar de locatie op de Satellietenlaan te ontsluiten. Door het aantal woningen en het ontbreken van een doorgaande route zal de verkeertoename gering zijn. Voor het gehele wijk geldt voorts een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Door de toegestane snelheid zal nauwelijks sprake zijn van toename van de verkeersonveiligheid. Met de ontsluit op de Satellietenlaan zal er sprake zijn en blijven van een aanvaardbare verkeerssituatie.

Dam

Voor de invulling van de locatie is, in zijn geheel, voor de meest optimale oplossing gekozen. Dat er in dit geval kosten gemaakt worden voor een geringe verplaatsing van de dam moet gezien worden in het geheel van afwegingen dit tot dit project hebben geleid.

Conclusie

Met de gekozen invulling van het gebied en de ontsluitingen van de locatie naar de bestaande omgeving wordt voorkomen dat er een toename is van verkeersonveiligheid. Ook de veiligheid in het binnenterrein tussen de Satellietenlaan en Nadir laan zal door de invulling van de locatie niet wijzigen. Voorts wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan Krakeel 2007 deze locatie al bedoeld is voor dit of een soortgelijk project. Hierbij is al een afweging gemaakt ten aanzien van de verkeersveiligheid en de verkeersstromen. Met het verlenen van deze omgevingsvergunning, waarbij in geringe mate van het bestemmingsplan wordt afgeweken, heeft nauwelijks invloed op de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Niet eens met het besluit

Bent u het niet eens met het besluit? U kunt binnen een termijn van 6 weken na de dag van ter inzage legging beroep instellen tegen de omgevingsvergunning als u:

- een belanghebbende bent die tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het college van B&W;
- een belanghebbende bent en aan kunt tonen dat u redelijkerwijs niet in staat bent geweest u tijdig tot het college van B&W te wenden.

Het beroep stuurt u aan:

Rechtbank Assen
Sector Bestuursrecht
Postbus 30009
9400 RA Assen.

U kunt ook digitaal een beroep 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.

In het beroep vermeldt u:

- uw naam en adres;
- de datum;
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient;
- waarom u het niet met het besluit eens bent.

Diende u een beroep 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.

leges

Bent u het niet eens met de legeskosten? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen binnen zes weken na bekendmaking van het besluit. Dat doet u per e-mail (info@hoogeveen.nl) of schriftelijk, het postadres is:

Gemeente Hoogeveen
Postbus 20.000
7900 PA Hoogeveen.