

OMGEVINGSVERGUNNING
**Oranjestraat 14a, -b, -c, -d, -e, -f, -g, -h, -i, -j, -k, -l, -m, -n en -p in
Tubbergen**

Zaaknummer: : 16.23425
OLO nummer: : 2438301
Documentnummer : U17.013746

Burgemeester en wethouders van Tubbergen

beschikken op de aanvraag van : Som B.V.

wonende/gevestigd : Enschedesestraat 2

te : 7575 AB OLDENZAAL

ontvangen op : 5 juli 2016

om het perceel, kadastraal bekend : Tubbergen L 4153, 4427, 9767

en plaatselijk bekend : Oranjestraat 14a, -b, -c, -d, -e, -f, -g, -h, -i, -j, -k, -l, -m, -n
en -p in Tubbergen

het volgende project uit te voeren : het bouwen van 15 appartementen

bestaande uit de activiteiten : Handelen in strijd met regels RO
Bouw
Inrit/Uitweg

datum besluit : 25 juli 2017

verzenddatum besluit : 3 augustus 2017

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer 16.23425, verleend aan Som B.V. de heer P. Verhoeven voor het bouwen van 15 appartementen voor de locatie Oranjestraat 14a, -b, -c, -d, -e, -f, -g, -h, -i, -j, -k, -l, -m, -n, -p

MOTIVERING	6
1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	6
2 HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN.....	7
3 HET MAKEN, HEBBEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG OF HET GEBRUIK DAARVAN VERANDEREN	9
VOORSCHRIFTEN	10
1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	10
2 HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN.....	12
3 HET MAKEN, HEBBEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG OF HET GEBRUIK DAARVAN VERANDEREN BINNEN DE BEBOUWDE KOM	13
INFORMATIE	14
1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	14
BIJLAGE 1 HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK.....	15
BIJLAGE 2 OVERZICHT PARKEERPLAATSEN APPARTEMENTENGEBOUW ORANJESTRAAT ..	19
BIJLAGE 3 SITUATIETEKENING.....	20

PROCEDURE EN BESLUIT

Aanvraag

Op 5 juli 2016 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Pr8 Vastgoedadviseurs B.V., de heer J.M.A. Perik namens Som B.V., de heer P. Verhoeven, Enschedesestraat 2 te Oldenzaal, voor het bouwen van 15 appartementen voor de locatie Oranjestraat in Tubbergen, sectie L nr 4153, 4427, 9767. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer 16.23425.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van 15 appartementen. Er wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- Handelen in strijd met regels RO;
- het bouwen van een bouwwerk;
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen.

Procedure

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo, hoofdstuk 3 van het Bor en de daarbij horende bijlage, zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moeten worden verstrekt om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid.

Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Op 13 december 2016 hebben wij de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Beoordeling van de aanvraag

De aanvraag is getoetst aan paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hierbij is in het bijzonder rekening gehouden met het bepaalde in:

- artikel 2.10 Wabo voor de activiteit bouwen van een bouwwerk;
- artikel 2.12 Wabo voor planologisch strijdig gebruik;
- artikel 2.18 Wabo voor een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen.

Deze beoordelingen zijn opgenomen in het onderdeel "Motivering". Voor zover aan de vergunning voorwaarden moeten worden verbonden zijn deze opgenomen in het onderdeel "Voorschriften". Ter informatie is in het onderdeel "Informatie" algemene informatie opgenomen over van toepassing zijnde regelgeving en zijn (voor zover van toepassing) formulieren toegevoegd om de voortgang van de activiteit weer te geven.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

- Bijlage: 2438301_1467731017462_8278C-193_050716.pdf
- Bijlage: 2438301_1469794898900_15-474_deel_A_2016-07-29.pdf
- Bijlage: 2438301_1469794932649_15-474_lbc_DO-01_constructie_2016-07-29.pdf
- Bijlage: 2438301_1469794964780_206483-10-R01_advies.pdf.pdf
- Bijlage: 2438301_1472567861769_8278_AI-1_300816.jpg
- Bijlage: 2438301_1472567878988_8278_AI-2_300816.jpg
- Bijlage: 2438301_1475504744106_Quickscan_flora_en_fauna_Q2016-086.pdf
- Bijlage: 2438301_1479229182749_8278C-105_151116.pdf
- Bijlage: 2438301_1479229213540_8278C-106_151116.pdf
- Bijlage: 2438301_1479229293304_8278C-107_151116.pdf
- Bijlage: 2438301_1479229322391_8278C-190_151116.pdf
- Bijlage: 2438301_1479229389839_16025410_verkennend_bodemonderzoek.pdf
- Bijlage: 2438301_1479229500289_Bijlage_3_-_Partijekeuring_grond.pdf
- Bijlage: 2438301_1479229535617_veilig-onderhoud-2012-151116.pdf
- Bijlage: 2438301_1481210647808_8278C-100_081216.pdf
- Bijlage: 2438301_1481210696881_8278C-101_081216.pdf
- Bijlage: 2438301_1481210730327_8278C-108_051216.pdf
- Bijlage: 2438301_1481210759103_8278C-300_081216.pdf
- Bijlage: 2438301_1481210823706_8278BBS_EPG_051216.pdf
- Bijlage: 2438301_1481210873559_b.423.0.0.01.pdf
- Bijlage: 2438301_1481210898562_SBR_V.423.0.0.01.jpg
- Bijlage: 2438301_1481210922656_16249_Nagalm_Oranjestraat_20161208.pdf
- Bijlage: 2438301_1481210949180_88016256_-_Vogelzang.pdf
- Bijlage: 2438301_1481278370914_8278_kleurenstaat_091216.pdf
- Bijlage: 2438301_1481529640915_R05027-2016.pdf
- Bijlage: 2438301_1481629999612_Advies_Oranjestraat_10-14_te_Tubbergen.pdf
- Bijlage: 2438301_1482160452208_Ruimtelijke_ontervouwing_V04-141216.pdf
- Bijlage: OLO nummer: 2438301 (2438301_1467731169361_publiceerbareaanvraag.pdf)
- Reactienota zienswijzen (documentnummer: 117.036984)

Zienswijzen

Na publicatie op dinsdag 21 maart 2017 in de Staatscourant en huis-aan-blad "Op en rond de Essen" heeft van woensdag 22 maart tot en met dinsdag 2 mei 2017 een ontwerpvergunning voor het betreffende project ter inzage gelegen. Het ontwerpbesluit strekte tot verlening van de gevraagde vergunning. Gedurende een periode van zes weken is de mogelijkheid aan een ieder geboden om zienswijzen in te dienen. Tijdens die periode zijn er twee zienswijzen binnengekomen, één pro forma zienswijze en één advies. De indiener van de pro forma zienswijze, heeft van ons twee weken (tot en met dinsdag 16 mei 2017) de tijd gekregen om diens zienswijze schriftelijk aan te vullen. Een aanvulling is ontvangen op 15 mei 2017; deze aanvulling is in de Reactienota zienswijzen meegenomen. Een tweede aanvulling ontvingen wij nog op 29 mei 2017 (mail, documentnummer: 117.031030). Deze laatste aanvulling is buiten de termijn binnengekomen en dus niet-ontvankelijk.

Een inhoudelijke reactie op de (ontvankelijke) zienswijzen maakt onderdeel uit van dit besluit en is als bijlage hierbij opgenomen (Reactienota zienswijzen, documentnummer: 117.036984). De zienswijzen geven geen aanleiding om de vergunning niet te verlenen.

Rechtsmiddelen

Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld door:

- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking.
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerp beschikking.
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking.
- Belanghebbende die geen zienswijze hebben ingediend waarbij het beroep zich uitsluitend mag richten tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.

De beschikking treedt in werking na afloop van de beroepstermijn tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking treedt niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Een beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Overijssel, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Een verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank. Burgers kunnen ook digitaal beroep instellen bij de

genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor is wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Voor meer informatie over de procedure en de eventuele bijkomende kosten verwijzen wij u naar de genoemde website.

Van de beschikking mag gebruik worden gemaakt zodra deze in werking is getreden. Zolang deze niet onherroepelijk is handelt u op eigen risico.

Besluit

Gelet op het bovenstaande en hetgeen overwogen is in onder het onderdeel "Motivering" en de Reactienota zienswijzen hebben wij besloten:

1. de op 29 mei 2017 binnengekomen zienswijze (met documentnummer: I17.031030), niet-ontvankelijk te verklaren wegens termijnoverschrijding;
2. de gevraagde vergunning te verlenen en aan de vergunning voorschriften te verbinden zoals opgenomen onder het onderdeel "Voorschriften".

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,
loco-secretaris

loco-burgemeester,



ing. E. Bosma



R. de Witte

MOTIVERING

1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

1.1 Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

1.2 Toetsing

Bouwbesluit

Het is voldoende aannemelijk dat de activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

Het is voldoende aannemelijk dat de activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Tubbergen. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Tubbergen' is vastgesteld. De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- het Besluit omgevingsrecht een afwijking van het plan mogelijk maakt;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- elders in algemene regels een dergelijke afwijking wordt toegestaan;
- elders in het exploitatieplan een dergelijke afwijking wordt toegestaan; of
- elders in het voorbereidingsbesluit een dergelijke afwijking wordt toegestaan.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven in het volgende hoofdstuk van de beschikking.

Welstand

Voor de planlocatie geldt het beeldkwaliteitplan Tubbergen Centrum, waarin de volgende deelgebieden staan: de Grotestraat (van de Julianastraat tot aan de Molenstraat), het Raadhuisplein, de Almeloseweg (vanaf de Waldeckstraat), de Van Langenstraat, de Burgemeester Smalstraat en de Molenstraat (tot aan de Van Langenstraat). Het beeldkwaliteitplan voorziet niet in beleid voor de planlocatie. Om die reden zijn de welstandscriteria 'Kernen' (middenniveau) uit de Nota Omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen van toepassing.

Het ontwerp is op 7 september 2016 behandeld door het Q-team van de gemeente Tubbergen. Naar aanleiding hiervan is het ontwerp aangepast. De aanpassingen hebben met name betrekking op de plek van het gebouw ten opzichte van de straat. Het Q-team heeft vervolgens positief advies gebracht over de hoofdopzet, waarbij de beoordeling van de architectonische uitwerking aan de stadsbouwmeester is gemandateerd. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de Nota Omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen. De Stadsbouwmeester heeft op 12 december 2016 een positief advies afgegeven. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

1.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

2 HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

2.1 Inleiding

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

2.2 Toetsing aan bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Tubbergen' en heeft de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en 'Waarde – Archeologie'. Voor het bouwvlak binnen het plangebied geldt de bouwaanduiding 'gestapeld'. Voor het plangebied (en nabije omgeving) geldt de functie-aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische waarde'.

Geconstateerd wordt dat het bouwplan op de volgende punten niet voldoet aan de regels van het geldend bestemmingsplan:

- Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het appartementengebouw is aan de zijde van de Oranjestraat echter voor een klein deel buiten het bouwvlak gesitueerd.
- De voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde begrenzing van het bouwvlak. Een deel van de voorgevel van het appartementencomplex is echter voor de naar de weg gekeerde begrenzing van het bouwvlak gesitueerd.
- Het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd. Momenteel zijn er geen woningen op het projectgebied gelegen. Het aantal te realiseren appartementen bedraagt 15.
- De dakhelling van het hoofdgebouw moet ten minste 18 graden en ten hoogste 70 graden bedragen. Hieraan wordt niet voldaan voor wat de secundaire trappenhuisen betreft, aangezien deze plat zijn afgedekt.
- De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag ten hoogste 50 m² bedragen, mits bebouwingspercentage van het perceel maximaal 50% bedraagt. De gezamenlijke oppervlakte van de garageboxen bedraagt echter 85 m².

2.3 Binnenplanse afwijkingen

Beoordeeld is of met toepassing van een binnenplanse afwijking medewerking kan worden verleend aan dit bouwplan. Geconstateerd wordt dat een binnenplanse afwijking hier niet mogelijk is.

2.4 Buitenplanse afwijkingen

Beoordeeld is of met toepassing van een buitenplanse afwijking (artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 2 van de Wabo ("kruimelgeval") afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Geconstateerd wordt dat artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht geen mogelijkheden biedt.

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wabo ("Wabo-projectbesluit") kan wel afgeweken worden van de in het bestemmingsplan aangegeven regels ten behoeve van de in paragraaf 2.2. genoemde afwijkingen, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Beleidsruimte

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek om een afwijking van het bestemmingsplan hebben wij een ruime beleidsvrijheid om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij horende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

Planologische inzichten

Voor een uitgebreide motivering wordt verwezen naar de bijgevoegde Ruimtelijke Onderbouwing 'Oranjestraat 10-14 Tubbergen, bouwplan 15 appartementen'.

Belangenafweging

Instemmen met de aanvraag levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingskader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. Het realiseren van het plan levert geen onaantvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op. Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wabo kan medewerking worden verleend aan het bouwen van 15 appartementen aan de Oranjestraat te Tubbergen.

Economische uitvoerbaarheid

De gemeenteraad is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hieruit volgt dat de gemeente verplicht is om de kosten van de planontwikkeling op de grondeigenaar te verhalen, veelal de ontwikkelaar. Om de kosten te verhalen heeft de gemeente met aanvrager een zogenoemde planschade-exploitatieovereenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal ten aanzien van de planontwikkeling verzekerd. In deze overeenkomst is ook geregeld dat eventuele planschade die door de planontwikkeling kan ontstaan door de gemeente kan worden verhaald op initiatiefnemer.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van het Delegatiebesluit 2017 Omgevingsvergunning is een verklaring van geen bedenkingen van de Raad niet vereist.

2.5 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

3 HET MAKEN, HEBBEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG OF HET GEBRUIK DAARVAN VERANDEREN

3.1 Inleiding

Op grond van artikel 2.12 van de Algemene plaatselijke verordening (APV) 2015 Gemeente Tubbergen is het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een uitweg te maken naar de weg of veranderingen aan te brengen in een bestaande uitweg naar de weg. De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo niet voldoet aan het in de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Tubbergen gestelde toetsingskader. Een toetsing aan deze kaders heeft plaatsgevonden.

3.2 Toetsing

Volgens artikel 2.12 van de APV 2015 Gemeente Tubbergen is het verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders een uitweg te maken naar de weg of veranderingen te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

Volgens het tweede lid van dit artikel kan de vergunning worden geweigerd indien:

1. a. daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht;
2. b. indien dat zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
3. c. indien het openbaar groen daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
4. d. indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van een tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of openbaar groen.
- 5.

Overweging

De nieuwe uitweg aan de zuidwestkant van het gebouw is bestemd voor een appartement en wordt 3 meter breed. De uitweg aan de zuidoostkant van het gebouw dient als toegang naar de parkeerplaats op eigen terrein en wordt circa 4,90 m breed aan de Oranjestraat. De huidige uitweg van de kavel komt door de aanleg van de parkeervakken te vervallen.

De volgende punten zijn overwogen:

- Het appartementencomplex moet worden ontsloten naar de openbare weg;
- Het pand bestaat uit 15 appartementen om te wonen;
- De uitwegen liggen aan een doorgaande weg (woonstraten) voor verkeer met een snelheid van maximaal 30 km/uur. Het verkeer wordt door de uitwegen niet in gevaar gebracht;
- Gedeelte van de parkeerruimte is op eigen perceel;
- De uitweg aan de zuidoostkant gaat ten koste van een parkeerplaats, maar deze wordt gecompenseerd door een extra parkeerplaats aan te leggen. De uitweg aan de zuidwestkant gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats;
- De uitwegen worden er geen openbaar groen aangetast;
- De zuidwestelijke uitweg moet gelijkwaardig zijn aan de uitwegen aan de Oranjestraat zijnde particuliere uitweg om verwarring te voorkomen voor de weggebruikers;
- De zuidoostelijke uitweg van de parkeerplaats moet worden uitgevoerd volgens de bij dit besluit behorende situatietekening (bijlage 3 bij besluit).

3.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het aanleggen of wijzigen van een uitweg zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

VOORSCHRIFTEN

1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

1.1 Algemeen

1.1.1.

Gegevens en bescheiden die nog niet bij de aanvraag zijn overgelegd moeten 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring bij de afdeling Veiligheid en Handhaving worden ingediend.

Het gaat hierbij om de volgende overeenkomstig de considerans bepaalde gegevens:

- kwaliteitsverklaringen van alle gevelelementen (binnen 3 weken voor het aanbrengen van de gevelelementen);
- gegevens van de metselwerkondersteuning en het dilatatieplan (binnen 3 weken voor het aanbrengen van het gevelmetselwerk). Noot: deze gegevens dienen vooraf door de hoofdconstructeur te zijn beoordeeld;
- nadere technische uitwerking van het afgifte systeem van de (innen 3 weken voor aanleg van de verwarmingsinstallatie). Daarbij dienen o.a. de toe te passen ontwerptemperaturen te worden aangegeven;
- nader uitgewerkte constructietekeningen en -berekeningen van de verbindingen (binnen 3 weken voor het aanbrengen van de balkons en trappen). Noot: deze gegevens dienen vooraf door de hoofdconstructeur te zijn beoordeeld;
- nader uitgewerkte constructietekeningen en -berekeningen van de balkons en de trappen (binnen 3 weken voor het aanbrengen van de balkons). Daarbij dienen ook de verankeringen nader te worden uitgewerkt. Noot: deze gegevens dienen vooraf door de hoofdconstructeur te zijn beoordeeld;
- tekeningen en berekeningen van de begane grond vloer (binnen 3 weken voor het aanbrengen van de begane grondvloer). Noot: deze gegevens dienen vooraf door de hoofdconstructeur te zijn beoordeeld;
- tekeningen en berekeningen van de verdiepingsvloer(en) (binnen 3 weken voor het aanbrengen van de verdiepingsvloer(en)). Noot: deze gegevens dienen vooraf door de hoofdconstructeur te zijn beoordeeld;
- productinformatie inclusief de beglazing van de vloerrandscheidingen (binnen 3 weken voor aanvang van het aanbrengen van de vloerrandscheidingen). Aangetoond dient te worden op grond van artikel 2.3 lid 2 Bouwbesluit dat het geheel voldoende sterk is om een stootbelasting te kunnen weerstaan als bedoeld in de 6.4 van de NEN-EN 1990, NB B;
- tekeningen en berekeningen van de (prefab sporen) kapconstructie (binnen 3 weken voor het aanbrengen van de (prefab sporen) kapconstructie). Noot: deze gegevens dienen vooraf door de hoofdconstructeur te zijn beoordeeld
- tekeningen en berekeningen van de (kanaalplaat) dakvloer (binnen 3 weken voor het aanbrengen van de (kanaalplaat) dakvloer). Noot: deze gegevens dienen vooraf door de hoofdconstructeur te zijn beoordeeld;
- tekeningen en berekeningen van de (prefab) trappen en bordessen (binnen 3 weken voor het aanbrengen van de (prefab) trappen en bordessen). Noot: deze gegevens dienen vooraf door de hoofdconstructeur te zijn beoordeeld
- de gegevens genoemd in artikel 8.7 lid (c) van het Bouwbesluit, het veiligheidsplan (bouwput).

1.1.2.

Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in het vorige voorschrift zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd door de afdeling Veiligheid en Handhaving.

1.1.3.

Bij de terreininrichting dient rekening te worden gehouden met de inzetbaarheid van de arbeidsmiddelen als aangegeven in de checklist veilig onderhoud.

1.1.4.

Op het constructieoverzicht staat een A320 vloer. Deze zal voldoen zonder zwevende dekvloer aan de vereiste geluidwering. Uitgaande van de zeer beperkte overspanning kan worden volstaan met

een lichtere appartement vloer van bv VBI (VBI A260 vloer). Om aan de vereiste geluidwering te kunnen voldoen is dan een zwevende dekvloeren vereist.

1.1.5.

De uitvoering van de grondwerkzaamheden, waaronder het aanbrengen van de grondverbetering dient onder toezicht van de geotechnisch adviseur of constructeur te worden uitgevoerd. Van de uitgevoerde grondwerkzaamheden dient een rapport ter controle te worden overlegd bij de afdeling Veiligheid en Handhaving.

2 HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

2.1.1.

Ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's moeten voordat het appartementengebouw in gebruik worden genomen, in totaal 21 parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand worden gehouden, conform in het bijgevoegde overzicht parkeerplaatsen appartementengebouw Oranjestraat (Bijlage 2) is aangegeven.

2.1.2.

De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

- a) indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,50 meter bij 5,00 meter in geval van haaks en gestoken parkeren en 2,00 meter bij 5,50 meter bij langs parkeren bedragen;
- b) indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst, ten minste 3,50 meter bij 5,00 meter bedragen.

2.1.3.

Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in het eerste lid dienen na de realisering in stand te worden gehouden.

3 HET MAKEN, HEBBEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG OF HET GEBRUIK DAARVAN VERANDEREN BINNEN DE BEBOUWDE KOM

3.1 Algemeen

3.1.1

Voor uitvoering van de werkzaamheden dient 5 werkdagen voor uitvoering contact te worden opgenomen met een van onze medewerkers, de heer H. Bartelink van de afdeling Openbare Ruimte. Hij is te bereiken via telefoonnummer 0546 62800.

3.1.2

Tijdens de uitvoering moet wet- en regelgeving worden nageleefd.

3.1.3.

Schade ten gevolge van de uitvoering van de werkzaamheden komen geheel voor rekening van de aanvrager;

3.1.4.

Het onderhoud van uitweg op gemeentegrond is voor rekening van de eigenaar van het perceel waar de uitweg op uitkomt.

3.2 Uitvoering van de werkzaamheden

3.2.1

De werkzaamheden moet worden uitgevoerd door een bevoegde en VCA gecertificeerde aannemer GWW.

3.2.2

De aannemer moet als rechtspersoon ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel of een beroepsregister met als kernactiviteit het aannemen c.q. uitvoeren van civiel technische werken;

3.2.3

De aanleg van de uitweg moet volgens de in bijlage 3 van deze beschikking bijgevoegde situatieschets worden uitgevoerd;

3.2.4.

De breedte van de uitwegen mogen niet breder worden dan is aangegeven de in bijlage 3 van deze beschikking bijgevoegde situatieschets

3.2.5.

De verhardingen van de uitwegen moet bestaan uit trottoirtegels en klinkers gelijkwaardig aan het materiaal dat bij overige uitwegen aan de Oranjestraat is toegepast met een fundatie dat geschikt is voor personenwagens en vrachtverkeer;

INFORMATIE

1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

1.1 Algemeen

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Tubbergen en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.

Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

1.2 Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten bij het afdeling Veiligheid en Handhaving worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvraag uitzetten bouw	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 1 week voor aanvang
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Heiwerk (inclusief proefpalen)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Grondverbeteringswerkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Leggen van de fundering	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Storten van beton	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Onderdelen van het bouwwerk waaraan door (een) verderop in deze vergunning vermeld voorschrift(en) een kennisgevingsplicht is verbonden	mondeling of schriftelijk	volgens voorschrift
Einde van de werkzaamheden	schriftelijk	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

1.3 In te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 4 dagen voor de aanvang van de werkzaamheden moeten de bouwregistratiegegevens van ondernemers en ondernemingen die met de uitvoering zijn belast worden overgelegd, inclusief een door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte kopie van inschrijving in het register als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit registratie vestigingsvergunningen.

BIJLAGE 1 HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Gemeente Tubbergen
Antwoordnummer 26
7620 VS Tubbergen

Kennisgeving start bouw

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

Som B.V.
de heer P. Verhoeven
Enschedesestraat 2
7575 AB Oldenzaal

Zaaknummer : 16.23425

Aanvraagnummer :

Bouwadres : Oranjestraat 14a, -b, -c, -d, -e, -f, -g, -h, -i, -j, -k, -l, -m, -n, -p

Datum start bouw :

Datum ondertekening :

Handtekening vergunninghouder :

Gemeente Tubbergen
Antwoordnummer 26
7620 VS Tubbergen

Kennisgeving bouw gereed

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

Som B.V.
de heer P. Verhoeven
Enschedesestraat 2
7575 AB Oldenzaal

Zaaknummer : **16.23425**

Aanvraagnummer :

Bouwadres : Oranjestraat 14a, -b, -c, -d, -e, -f, -g, -h, -i, -j, -k, -l, -m, -n, -p

Datum gebruiksgereed :

Datum ondertekening :

Handtekening vergunninghouder :

Gemeente Tubbergen
Antwoordnummer 26
7620 VS Tubbergen

Kennisgeving afzien bouw

Als u besluit niet langer gebruik te willen maken van een verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen, of een gedeelte daarvan, verzoeken wij u het formulier volledig ingevuld aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

Som B.V.
de heer P. Verhoeven
Enschedesestraat 2
7575 AB Oldenzaal

Zaaknummer : 16.23425

Bouwadres : Oranjestraat 14a, -b, -c, -d, -e, -f, -g, -h, -i, -j, -k, -l, -m, -n, -p

Datum melding afzien bouw :

Datum ondertekening :

Handtekening vergunninghouder :

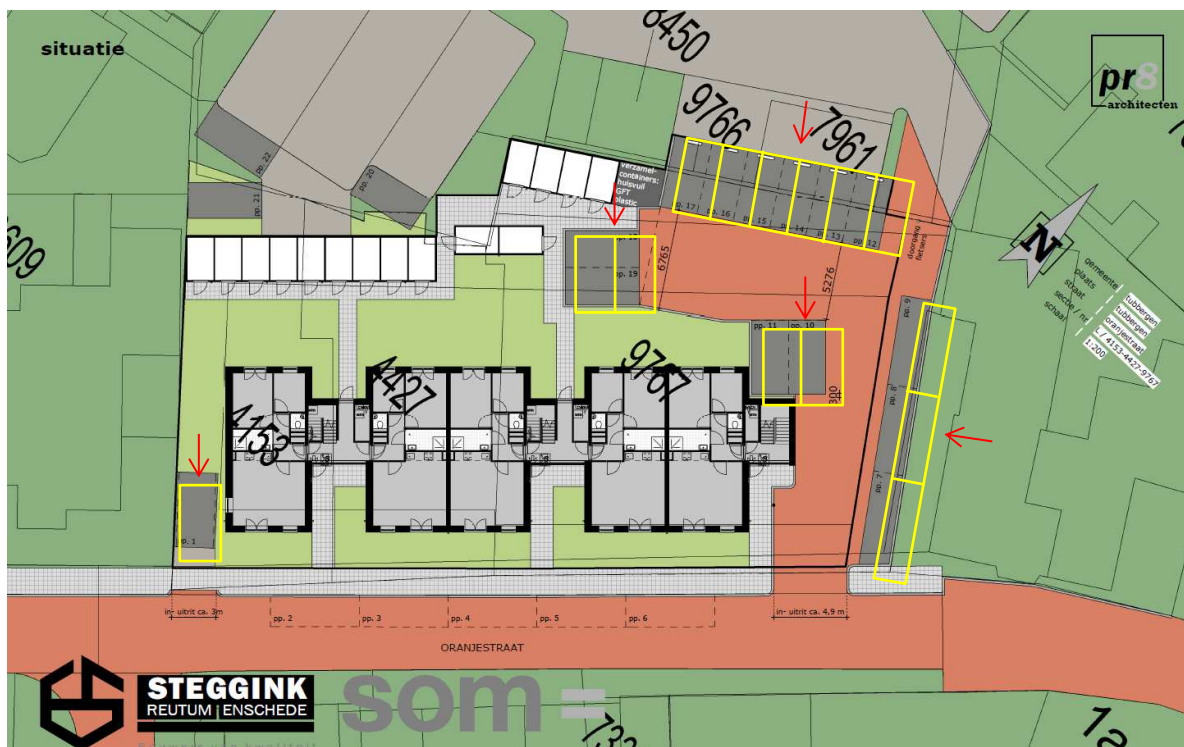
Bij deze verzoek ik het college om deze vergunning, of een gedeelte daarvan in te trekken. Verder verzoek ik het college om gedeeltelijke teruggave van de betaalde leges.

BIJLAGE 2 OVERZICHT PARKEERPLAATSEN APPARTEMENTENGEBOUW ORANJESTRAAT

Overzicht van de 21 aan te leggen en in stand te houden parkeerplaatsen voordat het appartementengebouw in gebruik wordt genomen



7 Aan te leggen parkeerplaatsen op gemeentegrond na de grondruil



14 Aan te leggen parkeerplaatsen op eigen grond na de grondruil

