
WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

BESLUIT

Gemeente De Wolden Datum: 8 augustus 2013

Nr. HZ_WABO-2012-0676

Burgemeester en wethouders van De Wolden;

1. Aanvraag

Op 20 december 2012 is een aanvraag om een vergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) binnengekomen van de heer H. Zwiep van Zwiep beheer B.V. te Zuidwolde voor het realiseren van twee extra appartementen en het splitsen van een winkel in het pand Hoofdstraat 77 te Zuidwolde, met de activiteit bouwen. Volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wabo is deze aanvraag mede aan te merken als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'Handelen in strijd met ruimtelijke regels'.

De aanvraag bestaat uit:

- aanvraagformulier;
- Ruimtelijke onderbouwing Zuidwolde - Hoofdstraat 77, door Bruo Vijn, projectnr. 139939, datum 24-04-2013.
- Kadastrale situatietekening;
- Tekening 1 t/m 10 (A3 formaat door Bert Vrielink) kenmerk nr. 2613 datum 21-1-2013 en d.d. 3-5-2013 met plattegrond bestaand en nieuw, gevelaanzichten, plattegronden met riool, arcering verblijfsruimte-GO en doorsneden;
- Bouwbesluit berekeningen door ing. Bert Vrielink datum 21-1-2013 blad 1 t/m 16 met ventilatie- en daglichtberekening en brandwerendheid scheidingsconstructie en isolatiewaarden;

Het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen aan de Hoofdstraat 77 te Zuidwolde, kadastraal bekend als gemeente Zuidwolde, sectie I, nummer 445.

2. Ontvankelijkheid

Op 8 februari 2013 is aan, de heer H. Zwiep verzocht om de aanvraag aan te vullen met:

- Ruimtelijke onderbouwing voor projectbesluit procedure;
- Situatietekening met parkeermogelijkheden bewoners en personeel;
- Geveltekening achtergevel;
- Doorsneden met hoogtematen;
- Brandcompartimentering;
- Vluchtroute, rookmelders op tekening aangeven;
- Ventilatie en daglichtberekening;
- Maatvoering toegangsdeuren;
- Constructieberekeningen van de te veranderen constructieonderdelen.

De aanvullende gegevens zijn op 15 mei 2013 ontvangen.

De aanvraag bevat voldoende gegevens voor een goede beoordeling en voldoet aan de eisen die zijn gesteld in de Regeling omgevingsrecht (hierna Mor). De aanvraag is derhalve ontvankelijk.

3. Procedure

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt een aanvraag omgevingsvergunning welke in strijd is met het bestemmingsplan en/of beheersverordening, tevens aangemerkt als een aanvraag met de activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening".

Deze aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waardoor, op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° van de Wabo, een projectbesluit procedure gevolgd moet worden. Hierdoor is artikel 3.10 van de wabo van toepassing. Om deze reden wordt de procedure volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op deze aanvraag. Dit betekent dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt gevolgd.

Het ontwerpbesluit heeft van 20 juni 2013 zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze ter inzage termijn is men in de gelegenheid zienswijzen op het ontwerpbesluit te geven. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Het definitieve besluit wijkt inhoudelijk niet af van het ontwerp besluit.

4. Bestemmingsplan

De locatie was opgenomen in het bestemmingsplan "Zuidwolde Dorp" met de bestemming Winkels. Nu is op 1 februari 2013 voor het plangebied de beheersverordening Zuidwolde vastgesteld. In de beheersverordening worden de bestaande functies en bouwmogelijkheden vastgelegd.

Het bouwplan voldoet aan de bouwmogelijkheden (bebouwing in bebouwingsvlak en goothoogte max. 4 meter).

De bestaande functie Winkel met boven één woning is in de beheersverordening vastgelegd. Nu heeft het projectgebied ook het besluitvlak 'centrum'.

Binnen dit besluitsubvak zijn extra functies toegestaan, zoals detailhandel, dienstverlening, horeca categorie 1, kantoren en per gebouw maximaal 1 woning. Door het splitsen van de winkelruimte en de bovenverdieping (die nu nog deels winkel is) twee appartementen te realiseren ontstaat er in het pand drie winkelruimten, twee kantoor functies en een kapsalon met op de verdieping 1 bestaande woning en twee nieuwe woningen (totaal 3 woningen).

Het realiseren van meer dan één woning in het pand voldoet niet aan de geldende beheersverordening.

4.1 Binnenplanse afwijking/ Beleidsregels planologische afwijkmogelijkheden

Het bestemmingsplan en de Beleidsregels planologische afwijkmogelijkheden geven geen mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° van de wet algemene bepaling omgevingsrecht (hierna Wabo) kan, in afwijking van het bestemmingsplan, medewerking aan het bouwplan verleend worden, indien er een goede ruimtelijke onderbouwing voor het plan wordt aangeleverd.

4.2 Projectbesluit

Er is door buro Vijn een ruimtelijke onderbouwing voor Hoofdstraat 77 te Zuidwolde gemaakt met projectnr. 139939, datum 24-04-2013.

Hierin is specifiek ingegaan op de toetsingsvoorwaarden van de beleidsregel "Wonen boven centrumfuncties"

Als afweging, om verbouw van het hoofdgebouw in afwijking van de beheersverordening Zuidwolde, mogelijk te maken is het project in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. De ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidsregel "Wonen boven centrumfuncties". In de beoogde situatie is verder sprake van een verantwoorde milieusituatie. De ontwikkeling is ruimtelijke inpasbaar op de locatie.

Als conclusie is gesteld dat het verlenen van de omgevingsvergunning voor het project niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening.

De gemeente gaat akkoord met de ingediende ruimtelijke onderbouwing en zal op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo de omgevingsvergunning verlenen.

5. Activiteit bouwen

5.1 Bouwbesluit en bouwverordening

De aanvraag en de daarbij behorende gegevens maken het aannemelijk dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening van de gemeente De Wolden.

5.2 Welstand

Op 1 januari 2013 is de "welstandnota 2013" van kracht geworden. Hierin is het grootste deel van het grondgebied van gemeente De Wolden als welstandsvrij aangegeven. Voor de locatie zijn geen welstandscriteria van toepassing. Gelet hierop is het bouwplan niet voorgelegd aan de welstandscommissie van Libau.

5.3 Bodemonderzoek

In artikel 2.4 onder d van de Mor is bepaald dat bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een bodemonderzoek moet worden gevoegd.

Het bouwwerk raakt niet de grond, bodemonderzoek is niet van toepassing.

6. BESLUITEN:

Burgemeester en wethouders voornoemd besluiten gelet op artikelen 2.1, eerste lid onder a en c van de Wabo en artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° van de Wabo, de bepalingen in andere wetgeving zoals genoemd in de hiervoor genoemde overwegingen:

1. de heer H. Zwiep van Zwiep Beheer b.V., Ommerweg 15 Zuidwolde, de gevraagde vergunning voor het splitsen van de winkel en realiseren twee extra appartementen in het pand op het perceel Hoofdstraat 77, 7921 AE te Zuidwolde te verlenen;
- Op grond van de bijhorende ruimtelijke onderbouwing en de andere wetgeving en bovengenoemde overwegingen, in afwijking van de geldende beheersverordening de omgevingsvergunning te verlenen;
- dat de aanvraag en alle als zodanig gewaarmerkte bescheiden deel uitmaken van deze vergunning;
- aan deze vergunning bijgaande, als zodanig gewaarmerkte bijlage, vermelde voorschriften te verbinden.

Zuidwolde, 8 augustus 2013.

Namens burgemeester en wethouders,

Barend Huisman
Casemanager Leefomgeving

TER INZAGE

De aanvraag, het besluit en de bijbehorende stukken liggen met ingang van de dag van bekendmaking gedurende zes weken elke werkdag van 8.30 tot 13.30 uur (op woensdag tot 16.00 en van 18.00 – 20.00 uur) ter inzage in het gemeentehuis.

BEROEP / VOORLOPIGE VOORZIENING

Tegen dit besluit kunt u binnen zes weken na de dag van bekendmaking (publicatie) beroep instellen, door het indienen van een beroepschrift bij de Rechtbank Noord-Nederland Locatie Assen, Sector Bestuursrecht, Postbus 200, 9400 RA Assen. Het beroepschrift moet op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht zijn ondertekend en dient tenminste te bevatten: de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden waarop het beroepschrift rust. Zo mogelijk dient een kopie van het bestreden besluit bijgevoegd te worden.

Tevens kunt u om een voorlopige voorziening verzoeken bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland (locatie Assen) te Assen. Een voorlopige voorziening kan door de voorzieningenrechter van de rechtbank worden getroffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Van de verzoeker van een voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven. U wordt door de griffie van de rechtbank geïnformeerd over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betaling.

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

VOORSCHRIFTEN
behorende bij het ontwerpbesluit HZ_WABO-2012-0676
voor de locatie
Hoofdstraat 77 te Zuidwolde

INHOUD

VOORSCHRIFTEN	5
1. activiteit bouwen	5

VOORSCHRIFTEN

1. ACTIVITEIT BOUWEN

- 1.1. Het cluster Toezicht en Handhaving dient **tenminste 2 dagen** van te voren telefonisch (T. 14 0528) in kennis te worden gesteld van de aanvang van het storten van betonconstructies (fundering, vloeren, etc.).
- 1.2. Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, voorzover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft bij ons zijn ingediend.
- 1.3. Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is.

