

Omgevingsvergunning - O n t w e r p

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oldambt hebben op 7 april 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een winkel tot woning en woonstudio.

De aanvraag is ingediend door dhr. H.H.G. Mulder, Scheidingsweg 20a, 9566 PL te Veelerveen.
De aanvraag heeft betrekking op het perceel Torenstraat 33a en 35 te Winschoten,
kadastraal bekend gemeente Winschoten, sectie H, nummer 25.
De aanvraag is geregistreerd onder nummer V2014.0182.

Toestemmingen die vallen onder de Omgevingsvergunning

De aanvrager vraagt toestemming voor het volgende:

1. Het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Conform artikel 2.10 lid 2 van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c.

Termijnen

Op 24 april 2014 is op grond van het bepaalde in artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht de wettelijke beslistermijn onderbroken omdat de aanvraag niet compleet was. De (laatste) ontbrekende gegevens zijn op 17 september 2014 aangevuld.

Er is sprake van de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo. Conform deze procedure (als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo) heeft de aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken met ingang vanaf 27 november 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond er de mogelijkheid zienswijzen tegen het ontwerp besluit in te brengen.

Hiervan is **wel/geen** gebruik gemaakt.

Besluit

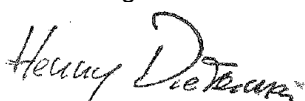
Burgemeester en wethouders besluiten om, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 21.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Bouwen - Het betreft het verbouwen van een winkel tot woning en woonstudio
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan - Met toepassing van het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ontheffing te verlenen voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Winschoten, 26 november 2014.

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



Namens deze, H. Dieterman

cluster Ruimtelijke Zaken team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Bouwkosten € 10.000,00

Leges omgevingsvergunning	€ 300,00
Kosten welstandszorg (advies nr. OLD14-00)	€ 55,00
Afwijking bestemmingsplan conform artikel 2.12 lid 1 onder a 3°	€ 1.021,00

Totaal van de leges	€ 1.376,00
	=====

Voor de verschuldigde leges zal u een aparte nota worden toegezonden.

Toelichting:

Definitie bouwkosten als bedoeld in artikel 2.1.1.2 in de "Legesverordening gemeente Oldambt 2014":

de aannemingsom exclusief omzetbelasting, bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 1989 (UAV 1989), voor het uit te voeren werk, of voor zover deze ontbreekt een raming van de bouwkosten, exclusief omzetbelasting, bedoeld in het normblad NEN 2631, uitgave 1979, of zoals dit normblad laatstelijk is vervangen of gewijzigd. Indien het bouwen geheel of gedeeltelijk door zelfwerkzaamheid geschiedt wordt in deze titel onder bouwkosten verstaan: de prijs die aan een derde in het economisch verkeer zou moeten worden betaald voor het tot stand brengen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft.

Door de aanvrager is een bouwsom opgegeven van € 10.000,00

De werkzaamheden omvatten een beperkt aantal bouwkundige werkzaamheden (niet alle werkzaamheden zijn vergunningplichtig). De bouwsom wordt bepaald op basis van de normeringen als opgenomen in het normenboek "Basisbedragen gebouwen" van het Nederlands Bouwkosten Instituut (NBI). Duidelijke normbedragen voor een dergelijk project ontbreken.

De opgegeven bouwsom wordt als aannemelijk beschouwd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag voor *het verbouwen van een winkel tot woning en woonstudio* is beoordeeld aan artikel 2.1 lid 1 onder a. en c. alsmede artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en op basis daarvan hebben wij de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd. Deze stukken maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

aanvraag omgevingsvergunning	d.d.7 april 2014	
tek. nr.:	omschrijving	datum:
----	Tekening bouwplan	d.d. 7 april 2014
----	Aanvullende gegevens	d.d. 24 juni 2014
----	Ruimtelijke onderbouw	d.d. 17 september 2014

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben burgemeester en wethouders het volgende overwogen.

Ruimtelijke ordening bepalingen:

- Bestemmingsplan: "Centrum - Winschoten"
- In strijd met artikel 4.2.1 lid b – "Centrum":
- Ontheffing (volgens het bestemmingsplan) niet mogelijk

Toelichting:

De aanvraag omvat het verbouwen van een winkel tot woning en woonstudio. Het pand is gelegen op gronden met de bestemming "Centrum". Deze gronden zijn ondermeer bestemd voor gebouwen ten behoeve van woningen/wooneenheden. In de bestaande situatie was in het pand op de begane grond een winkel gevestigd. Er is een woning gevestigd op zowel de 1^e als de 2^e verdieping.

In de nieuwe situatie zullen op de begane grond 2 woningen worden gevestigd. Het bebouwde oppervlakte wordt niet vergroot. Feitelijk wordt de bebouwde oppervlakte zelfs verkleind, een deel van een plat dak en een muur worden gesloopt zodat er een binnenplaats tussen de beide woningen zal ontstaan.

Artikel 4.2.1 lid b. – “Centrum”:

Het realiseren van nieuw te bouwen woningen is niet toegestaan, met uitzondering van de bedrijfs/ dienstwoningen en vervanging van bestaande woningen, mits het aantal woningen niet toeneemt per bouwvlak. *Er zullen twee woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad.*

Strijdig planologisch gebruik:

In het kader van het programma “Versterking binnenstad Winschoten” en de subsidieregeling “bijdrage voor het verplaatsen van ondernemingen” bestaat de mogelijkheid om bestaande winkelpanden om te zetten in woningen (appartementen). Dit beleid en dit programma is vastgesteld door de gemeenteraad in 2013. Deze aanvraag is een concretisering van de gemaakte afspraken met betrekking tot de beëindiging van de detailhandelsfunctie van het pand Torenstraat 33, 35 en 35a voor wat betreft de begane grond. Één en ander is contractueel vastgelegd.

Nu er afspraken zijn gemaakt en vastgelegd over de verplaatsing c.q. de beëindiging van de detailhandelsfunctie passend binnen het gemeentelijk beleid en het vastgestelde programma “Versterking binnenstad Winschoten”, is het logisch om binnen de daarvoor geldende wettelijke kaders medewerking te verlenen.

Conclusie:

Er is een goede ruimtelijke onderbouwing ingediend. In de ruimtelijke onderbouwing zijn alle aspecten opgenomen waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen. Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen de nieuwe functie alsmede de verbouw van het pand.

Archeologie:

Er vinden geen bodemverstorende werkzaamheden plaats, er geldt geen verdere onderzoeksplicht.

Woningwet:

De gemeenteraad van de gemeente Oldambt heeft in haar vergadering van 21 maart 2013 de “Welstandsnota Gemeente Oldambt” vastgesteld. De nota is op 4 april 2013 in werking getreden.

Advies Welstandszorg Groningen d.d. 19 november 2014. Door Welstandszorg Groningen is aangegeven, dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit:

Er is getoetst aan het Bouwbesluit 2012, “eisen voor verbouw”, het plan is getoetst aan de gebruiksfunctie “Woonfunctie” – Akkoord

- Advies brandweer: d.d. 19 november 2014, akkoord

Bouwverordening:

- Akkoord

Bodemonderzoek

N.v.t. (er vinden geen bodemverstorende werkzaamheden plaats).

Melding Activiteitenbesluit, Wet Milieubeheer

N.vt.

Wet Geluidhinder

Akkoord

Toelichting: De Torenstraat is gelegen binnen de aanduiding “geluidzone – weg”, maar is een relatief geluidrustige straat met een minimaal aantal verkeersbewegingen gezien de bebouwing. Door de wijziging van het pand zullen de verkeersbewegingen niet noemenswaardig wijzigen. Het feit dat in het pand al jarenlang woonbebouwing is ondergebracht houdt in dat een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. De nieuwe

bestemming zullen geen belemmering gaan vormen voor het functioneren van de bestaande bedrijven in de directe omgeving van de planlocatie.

B. Voorschriften

1. De aanvang van de werkzaamheden moet 5 dagen van tevoren schriftelijk worden medegedeeld aan het team TVH (tel. 0597 - 482 000) (zie bijgesloten formulier start bouwwerkzaamheden). Van vermeld team krijgt u nader bericht over zaken als bijvoorbeeld (en mits van toepassing) het uitzetten, de peilhoogte, goedkeuring wapening en het indienen van nadere bescheiden;
2. Tenminste drie weken voordat met de werkzaamheden wordt gestart, moeten (voor zover van toepassing) de constructietekeningen en -berekeningen (fundering, vloeren en dak) ter beoordeling in tweevoud bij het team TVH worden ingediend;
3. Van het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk, of een gedeelte daarvan, moet onmiddellijk na de voltooiing schriftelijk kennis worden gegeven aan burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt (zie bijgesloten gereedmeldingsformulier);
4. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden wijzigingen optreden moet hiervan terstond schriftelijk melding worden gemaakt eventueel met toevoeging van tekeningen waarop de wijzigingen zijn verwerkt.
5. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend behoudens rechten van derden.
6. Alle bij de bouw voorkomende veiligheidsvoorschriften moeten in acht worden genomen.

C. Voorts wijzen wij u erop dat;

1. Voor het tijdelijk gebruik van gemeentegrond ten behoeve van enig bouwwerk, plaatsing materiaal of bouwwerkzaamheden Precario-belasting is verschuldigd. Tevens heeft u voor de plaatsing van goederen op de openbare weg op grond van de APV een vergunning nodig. Inlichtingen hieromtrent worden verstrekt door het team TVH (tel. 0597 – 482 000).
2. Eventuele schade, die tijdens de bouw wordt veroorzaakt aan de openbare bestrating, paden, riolering, beplanting, etc. voor rekening van de aanvrager door de gemeente zal worden hersteld.

Zienschijzen

Gedurende de termijn van ter inzage ligging van het ontwerpbesluit kan een ieder schriftelijk zijn zienschijze over het desbetreffende ontwerpbesluit kenbaar maken en wel bij burgemeester en wethouders van Oldambt, Johan Modestraat 6, 9671 CD Winschoten. Er kunnen ook mondeling zienschijzen worden ingediend. Voor het maken van een afspraak daarvoor en voor nadere informatie kunt u bellen 0597 482 000. Er kan slechts beroep tegen het uiteindelijke besluit worden ingediend als ook een zienschijze is ingebracht tegen het ontwerpbesluit, men dient dan tevens belanghebbende te zijn.

Beroep

Tegen het besluit kan gedurende de termijn van ter inzage ligging beroep worden ingesteld door:

- a. degenen die zienschijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.
- b. de adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over het ontwerpbesluit.
- c. belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienschijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

Het beroepsschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Wel is hiervoor griffierecht verschuldigd.

Het beroepsschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;

c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht; d. de gronden van het beroep.
Op grond van artikel 6.8 van de Algemene wet bestuursrecht begint de termijn voor het indienen van een beroepsschrift met ingang van de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd.
Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. In dit kader kunnen belanghebbenden die een beroepsschrift hebben ingediend de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen, verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed gelet op de betrokken belangen dat vereist. Voorwaarde is wel dat dan ook een beroepsschrift is ingediend. Het verzoek kan ook digitaal worden ingediend bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op genoemde site voor de precieze voorwaarden.