

OMGEVINGSVERGUNNING

voor: nieuwbouw winkel (supermarkt) en 20 woonappartementen

activiteiten: het (ver)bouwen van een bouwwerk;
het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;

verleend aan: Over Vastgoed Ontwikkeling B.V.

locatie: Molenplein 1 Ter Apel

registratienummer: Z/22/144421

IMRO-code: NL.IMRO.1950.OV2205-vs01 (Omgevingsvergunning Ter Apel, Molenplein)

Inhoudsopgave

1	Besluit	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Besluit.....	3
1.3	Kennisgeving en terinzagelegging.....	3
1.4	Beroep.....	3
1.5	Inwerkingtreding	4
1.6	Ondertekening	4
2	Procedure	5
2.1	Uitgebreide procedure en beslistermijn	5
2.2	Bevoegd gezag	5
2.3	Volledigheid aanvraag.....	5
2.4	Zienswijzen.....	5
2.5	Adviezen	6
2.6	Verklaring van geen bedenkingen	6
2.7	Wet natuurbescherming.....	6
2.8	Wet Bibob	7
2.9	Kennisgeving en terinzagelegging.....	7
3	Inhoudelijke overwegingen	8
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk.....	8
3.2	Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	9
4	Voorschriften	11



1 Besluit

1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde heeft op 11 maart 2022 een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor een nieuw te bouwen woongebouw met 20 (huur) appartementen en op de begane grond een winkel (supermarkt). De aanvraag is ingediend door de heer N. van der Veer van BBAW Bouwmanagement B.V. namens mevrouw 5.1.2e van Over Vastgoed Ontwikkeling B.V.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Molenplein 1 te Ter Apel, kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie I en nummer(s) 3934, 4833 en 5681 (ged).

In overleg met de BAG medewerker is bepaald dat na het verlenen van de definitieve beschikking / omgevingsvergunning het huisnummer Molenplein 1 in Ter Apel voor de winkel (supermarkt) zal worden toegekend. Voor de 20 woonappartementen zullen de huisnummers Molenplein 1 a t/m 1u (met uitzondering van 1o) in Ter Apel worden toegekend.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- bouwen van een bouwwerk;
- gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Het project bestaat uit het voornemen om op de locatie Molenplein 1 in Ter Apel het bestaande pand te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Het betreffende pand is voorheen door de Rabobank in gebruik geweest. De begane grond zal in gebruik genomen worden voor detailhandel en op de verdiepingen daarboven worden 20 (huur) appartementen gerealiseerd.

1.2 Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. gelet op art. 2.1 Wabo, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag en de bij de aanvraag behorende bescheiden;
2. dat de vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
 - bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo);
 - gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo);
3. deze activiteit het gevolg is van het feit dat op grond van art. 2.10 lid 2 Wabo de aanvraag mede wordt aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;
4. dat er voorschriften aan de vergunning worden verbonden;
5. dat de stukken genoemd in bijlage 3: 'Bij de beschikking behorende bijlagenlijst' deel uitmaken van deze vergunning;
6. dat de vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

1.3 Kennisgeving en terinzagelegging

Van dit besluit wordt kennisgegeven in de Ter Apeler Courant, Het Streekblad en op Overheid.nl. Het besluit met de daarbij behorende stukken liggen in het gemeentehuis van de gemeente Westerwolde, in Sellingeren, gedurende zes weken ter inzage.

1.4 Beroep

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland binnen zes weken vanaf de dag dat het ter inzage is gelegd.

Als onverwijld spoed dit vereist, kan ook een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland (Postbus 150, 9700 AD Groningen).



1.5 Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Als er een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt deze vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

1.6 Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde,

H. Scheper,
gemeentesecretaris

L. Klaassen,
burgemeester

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Datum: 5 maart 2024



2 Procedure

2.1 Uitgebreide procedure en beslistermijn

De beslissing op de aanvraag is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 Wabo.

Tussen 20 juli 2023 en 30 augustus 2023 heeft een ontwerp van het besluit ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Westerwolde te Sellingen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn in die periode diverse zienswijzen ingediend.

2.2 Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen of te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder moeten wij ervoor te zorgen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

2.3 Volledigheid aanvraag

De aanvraag is aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op volledigheid.

De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. Op 19 april 2022 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. De laatste gevraagde gegevens zijn op 22 maart 2023 ontvangen. Na ontvangst van deze gegevens was de aanvraag volledig. De beslistermijn is opgeschort met de termijn die gebruikt is voor de aanvulling van de gegevens, namelijk met 48 weken (336 dagen).

2.4 Zienswijzen

Tegen het ontwerpbesluit zijn in totaal 10 zienswijzen ingebracht.

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingebracht. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

De inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen is weergegeven in 'Bijlage 2 – Reactienota Bouwplan Molenplein 1 Ter Apel (zienswijzennota)'. Daarnaast zijn ten aanzien van verschillende thema's vragen en opmerkingen kenbaar gemaakt, tijdens de behandeling van de ontwerpverklaring van geen bezwaar in de gemeenteraad, die een nadere toelichting en onderbouwing nodig maakten. De reactie daarop is verwerkt in 'Bijlage 1: Reactienota naar aanleiding van besluit ontwerp verklaring van geen bedenkingen'.

De bijlagen 1 en 2 en de daarin geformuleerde motiveringen maken deel uit van dit besluit.

Op basis van de diverse ingebrachte zienswijzen heeft de aanvrager het plan aangepast.

In hoofdlijnen zijn de volgende aanpassingen gedaan om voor een deel tegemoet te kunnen komen aan diverse ingebrachte zienswijzen alsook de nadrukkelijk naar voren gebrachte bezwaren vanuit de gemeenteraad:

- de vierde bouwlaag op de hoek Molenplein/De Kruier is vervallen;
- aan de zijde van de Kruier is de (tweede) ingang naar de supermarkt vervallen en is in plaats daarvan de ingang naar de woningen hier gesitueerd;
- In de zijgevel die gericht is op de woonappartementen en daaronder gelegen fietsenwinkel aan De Kruier zijn alle ramen en lichtopeningen vervallen;

Er zijn geen zienswijzen ingebracht die, ook bij afweging van alle betrokken belangen, aanleiding geven om af te zien van medewerking aan dit (gewijzigde) bouwvoornemen. Ook zijn er geen argumenten op grond waarvan gesteld kan worden dat dit bouwvoornemen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



2.5 Adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo en de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan:
de welstandscommissie Libau

Naar aanleiding hiervan hebben wij advies ontvangen van adviseur. In de inhoudelijke overwegingen is aangegeven hoe wij dit advies bij onze besluitvorming hebben betrokken.

2.6 Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Bor, of een bijzondere wet, categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Deze aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo, kan worden afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Bor moet, ingeval met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, de gemeenteraad hiervoor een verklaring van geen bedenkingen afgeven.

De gemeenteraad heeft op 6 december 2023 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

2.7 Wet natuurbescherming

Om de gewenste nieuwbouw te realiseren kan het mogelijk zijn dat bepaalde aanwezige diersoorten en hun leefomgeving hierin worden verstoord.

In de voor dit plan opgestelde ruimtelijke onderbouwing is daarom het volgende hierover opgenomen:

Ten aanzien van de soortenbescherming moeten de uitkomsten van het nader onderzoek worden afgewacht. Totdat een ontheffing van de Wnb is verkregen mag de bebouwing niet worden gesloopt. Daarnaast dient bij de sloop rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Negatieve effecten ten aanzien van in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebieden zullen niet optreden en het project is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid. Uit de AERIUS-berekening volgt dat geen negatief effect optreedt en een vergunning in het kader van stikstofdepositie niet nodig is.

In de voorwaarden is daarom opgenomen dat er vanuit de Wet natuurbescherming een zorgplicht is dat voldoende zorg in acht genomen moet worden voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Bij verlening van deze omgevingsvergunning is er van uitgegaan dat de vergunninghouder zich voorafgaand op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van het handelen.

Bij de uitvoering van die handeling(en) moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt worden. Zo nodig zal de vergunninghouder een vergunning dan wel ontheffing moeten aanvragen bij de provincie Groningen mocht dit gelden op basis van de Wet natuurbescherming dan wel de Provinciale Omgevingsverordening.



2.8 Wet Bibob

De Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Als er een (ernstig) gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een vergunning wordt misbruikt, kan het bevoegde bestuursorgaan de aanvraag weigeren, verlenen met voorschriften of intrekken. Zo wordt voorkomen dat de overheid criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide ondernemers beschermd.

In de gemeente Westerwolde wordt deze toets uitgevoerd in lijn met de lokale beleidslijn: beleidsregel voor de toepassing van de Wet Bibob gemeente Westerwolde 2021.

Advies/aanbevelingen

Uit het onderzoek zijn geen nadere gronden gebleken die een verder onderzoek door het Landelijke Bureau Bibob rechtvaardigen.

Op grond van het Bibob onderzoek, zijn er geen gronden om de gevraagde vergunning te weigeren. Wel wordt op basis van artikel 3, lid 7 Wet Bibob geadviseerd om de vergunning te verlenen onder voorschriften omdat de vragen over de bouw, paragraaf 6 bibob-vragenformulier, nog niet konden worden beantwoord: Deze voorschriften / voorwaarden zijn opgenomen in de niet publiceerbare "Bijlage 4: Aanvullende voorschriften op grond van de Wet Bibob".

2.9 Kennisgeving en terinzagelegging

Van dit besluit wordt kennisgegeven in de Ter Apeler Courant, Het Streekblad en op Overheid.nl. Het besluit met de daarbij behorende stukken liggen in het gemeentehuis van de gemeente Westerwolde te Sellingen gedurende zes weken ter inzage.



3 Inhoudelijke overwegingen

3.1 (Ver)bouwen van een bouwwerk

Als er sprake is van de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a, Wabo, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd als één van de in artikel 2.10 lid 1 genoemde weigeringsgronden aan de orde is. Een toetsing of deze weigeringsgronden aanwezig zijn heeft plaatsgevonden.

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Ter Apel Dorp” geldt. De gronden hebben de bestemming Centrum. Volgens artikel 9.1 van het bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor onder andere wonen en detailhandel.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat niet geheel binnen het bouwvlak gebouwd wordt, zowel de goot- als de bouwhoogte overschreden wordt en het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal mag bedragen.

Op grond van art. 2.10 lid 2 Wabo wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

In de paragraaf “Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan” staan de nadere overwegingen met betrekking tot deze activiteit.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

De welstandscommissie Libau is gevraagd te adviseren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Op 9 augustus 2022 heeft Libau positief geadviseerd. Op 14 november 2023 is met betrekking tot het aangepaste bouwplan een positief advies afgegeven door Libau.

Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van dit advies. Het advies hebben wij gevolgd.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.

Toetsing aan de bouwverordening

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er, behalve voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.



3.2 Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

De omgevingsvergunning voor deze activiteit moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Strijdigheid

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat in de geldende bestemming 'Centrum' in artikel 9.2.1 onder a, is bepaald dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal. De aangevraagde 20 woningen zijn een toevoeging op het bestaande aantal. Voorts is er strijd met de bouwregels artikel 9.2.1. onder c, dat niet geheel binnen het bouwvlak gebouwd wordt en artikel 9.2.1. onder e en f omdat zowel de goot- als de bouwhoogte overschreden wordt. Tot slot kent het bestemmingsplan geen mogelijkheden om uitstekende delen (b.v. balkons) buiten het bouwvlak aan te brengen.

Afwijkingsmogelijkheid

Het bestemmingsplan biedt geen afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in art. 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo. Ook is er geen buitenplanse afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in art. 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo. Medewerking is daarom alleen mogelijk door gebruikmaking van de mogelijkheid als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 Wabo. Dit betekent dat slechts medewerking kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De aanvrager heeft derhalve een ruimtelijke onderbouwing overlegd die hierin voorziet.

Motivering

Door de gemeenteraad is op 27 februari 2019 de nieuwe Woonvisie vastgesteld. Thema van de woonvisie is 'Vernieuwen en vitaal houden'. Ter Apel is de centrumkern van de gemeente Westerwolde. In de Woonvisie is opgenomen dat in Ter Apel ruimte is voor 75 extra nieuwe woningen. In de woonvisie zijn de kaders opgesteld waarbinnen deze invulling plaats zal moeten vinden, bijvoorbeeld ten aanzien van de kwalitatieve behoefte.

Door het formuleren van een PMC-strategie (PMC = Product-Marktcombinatie) is invulling gegeven aan de kwalitatieve opgaven die er nog op de Westerwoldse woningmarkt liggen. Deze PMC-strategie voor de verschillende typen kernen in de gemeente vormt het kader waarbinnen verrijking en vernieuwing van de woningvoorraad wordt vormgegeven. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat de nieuwbouwmogelijkheden ook op de juiste manier worden ingezet. Zo wordt gebouwd voor de juiste doelgroepen en complementair aan de bestaande woningvoorraad. Daarnaast is wat betreft locatie van woningbouw van belang dat de woningbouw van meerwaarde is voor de omgeving. Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden is beperkt, dus die toevoeging moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern.

Onderdeel van het beleid is ook het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de sociale huurvoorraad. Er moeten voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn en die woningen moeten kwalitatief goed zijn. Omdat er sprake is van vergrijzing in de gemeente zal in toenemende mate behoefte zijn aan kwalitatief goede en geschikte levensloopbestendige woonvormen.

Het bouwplan voorziet in de bouw van 20 middelhuis appartementen in de centrumkern. In Westerwolde is in ieder geval de komende 20 jaar sprake van vergrijzing: de groep senioren groeit aanzienlijk. De bestaande woningvoorraad voorziet niet in de toenemende vraag naar levensloopgeschikte woningen voor deze doelgroep. Daarmee voldoet dit initiatief aan de PMC-strategie voor Ter Apel, waar behoefte is aan vernieuwing en toevoeging van het type nultreden woning. Dit initiatief bevindt zich in de centrumkern Ter Apel, op zeer korte afstand van de voorzieningen. Daarmee is de locatie uitermate geschikt voor de doelgroep die met een afnemende mobiliteit te maken kan hebben. De locatie is dan ook structuurversterkend.



Voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke Onderbouwing Ter Apel, Molenplein d.d. 19-10-2023' overgelegd. Ten behoeve van het project zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt in voldoende mate, dat er geen bezwaren van ruimtelijke, landschappelijke of milieutechnische aard zijn die zich tegen het project verzetten. Op basis van de overlegde stukken wordt geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.



4 Voorschriften

1. Bouwen van een bouwwerk

Algemeen

- 1.1. Het bouwtoezicht dient tenminste twee werkdagen voor de aanvang van de volgende onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
- de aanvang van de werkzaamheden inclusief de ontgravingswerkzaamheden;
 - de aanvang van het eventueel inbrengen van de funderingspalen dan wel de funderingsconstructie;
 - het storten van beton;
 - de aanvang van het plaatsen van de staalconstructie;
 - de gereed melding van de werkzaamheden.

Wijze van indienen kennisgevingen en meldingen:

Voor het indienen van een melding kunt u contact opnemen met de toezichthouder bouw via het telefoonnummer 0599-320220. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om een melding in te dienen via bouwtoezicht@westerwolde.nl. Wij verzoeken u hierbij het zaaknummer te vermelden.

(Ver) bouwen van een bouwwerk

- 1.2. Bij het project moet de vergunning aanwezig zijn. Op verzoek moeten de bescheiden ter inzage worden gegeven;
- 1.3. Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleister-werk wordt uitgevoerd, moet de toezichthouder bouw ten minste twee werkdagen vóór het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:
- Het niet verwerken van bevroren materialen;
 - Het verkrijgen van een goede binding en verharding;
 - De bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is;
- 1.4. Bij de bouw vrijkomende grond dient zoveel mogelijk op de locatie hergebruikt te worden. Indien hergebruik op het terrein niet mogelijk is, dan moet er officieel depotbemonstering gedaan worden om de hergebruikmogelijkheden te bepalen. Dit dient in overleg met het bevoegd gezag te gebeuren om het hergebruik en de afvoermogelijkheden van de grond vast te stellen;
- 1.5. Het terrein waarop wordt gebouwd, moet door een deugdelijke afscheiding van de weg en aanliggende percelen zijn afgescheiden indien gevaar of hinder is te duchten. Het verkeer moet hiervan zo min mogelijk hinder ondervinden en de toegang tot de brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, mogen niet worden belemmerd. De opslag van bouwmaterialen op wegen en/of bermen is verboden, tenzij hierover in overleg met een bevoegde ambtenaar vooraf toestemming wordt verkregen. Indien in de nabijheid van bestaande wegen, trottoirs of plantsoenen wordt gebouwd, dienen deze na de bouw in de oorspronkelijke toestand teruggebracht te worden, terwijl eventuele schade op uw kosten door ons wordt hersteld. Bij aan- en afvoer van grond of zand dient u de wegen en trottoirs schoon te houden;
- 1.6. De bouw dient conform de vereisten in het geluidsrapport van het bureau Noorman Bouwen milieu-advies (rapport 22210075.R02a d.d. 21 maart 2023) te worden uitgevoerd zodat voldaan wordt aan de vereiste karakteristieke geluidwering ingevolge het Bouwbesluit 2012;
- 1.7. Het project moet worden uitgevoerd conform de in dit besluit vastgestelde (1.2 onder 5 en bijlage 1) tekeningen/bijlagen. De onderdelen, die niet op tekening of op enigerlei andere wijze schriftelijk zijn aangegeven, dienen te voldoen aan het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening. Indien voorafgaande aan dan wel tijdens het project wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de gewaarmerkte omgevingsvergunning moeten deze wijzigingen schriftelijk aan burgemeester en wethouders van de gemeente Westerwolde worden doorgegeven;
- 1.8. Het niet nakomen van voorschriften, het niet tijdig indienen van de gevraagde gegevens en het niet laten controleren van constructiedelen waaronder grondverbetering, wapening en rioleringen, kan stopleggen van de bouwwerkzaamheden ten gevolge hebben;
- 1.9. De afvoerwegen dienen vrij te worden gehouden van hout, steen, puin, containers of andere materialen en de eventuele ontstane schade aan personen of goederen van derden is geheel voor rekening van de vergunninghouder;



- 1.10. Burgemeester en wethouders kunnen uw omgevingsvergunning conform artikel 2.33, tweede lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht intrekken, indien u niet binnen 26 weken na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning begint. Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning tevens intrekken indien de werkzaamheden 26 weken of langer stilliggen;
- 1.11. De vergunninghouder dient zich, alvorens met de werkzaamheden te beginnen, volledig op de hoogte te stellen omtrent de aanwezigheid en ligging van kabels, leidingen etc. op het terrein. Schade, toegebracht aan kabels en leidingen, zijn geheel voor rekening van de vergunninghouder. Om schade te voorkomen, kunt u een Klic-melding doen bij Kadaster Klic, telefoonnummer 0800 0080;
- 1.12. De perceeleigenaar dient het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet mogelijk is, kunt u in overleg met de rioolbeheerder de mogelijkheden bespreken om het huishoudelijk afvalwater en hemelwater gescheiden aan te leveren. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met **5.1.2e** **5.1.2e** via telefoonnummer 0599-320220, of per email naar **5.1.2e** [@westerwolde.nl](mailto:5.1.2e@westerwolde.nl);
- 1.13. Voor de aanvraag van een rioolaansluiting of voor meer informatie kunt u contact opnemen met de **5.1.2e** **5.1.2e** via telefoonnummer 0599-320220 of per email naar **5.1.2e** [@westerwolde.nl](mailto:5.1.2e@westerwolde.nl). Het aanvraagformulier en de 'aansluitverordening Riolerings gemeente Westerwolde' kunt u via de gemeentelijke website www.westerwolde.nl downloaden;
- 1.14. Aangaande de brandveiligheid dient het plan conform de vereisten in het brandveiligheidsrapport van het bureau VesTrium brandveiligheidsconsultancy (rapport VT 200152 versie 1,2 d.d. 14 juni 2022) alsook het Programma van Eisen Brandmeld- en Ontruimingsalarminstallatie (rapport VT 200152 versie 1,0 d.d. 26 augustus 2022) en het Uitgangspuntendocument Sprinklerinstallatie (rapport VT 200152 versie 1,0 d.d. 1 september 2022) te worden uitgevoerd zodat voldaan wordt aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012;
- 1.15. Voor de uitvoering van dit project moeten er nog stukken ingediend worden, het gaat hierbij om tekeningen, berekeningen of een onderzoek van:
- Alle onderdelen t.b.v. de bovenbouw en fundering dienen berekend en verwerkt te worden op constructieve tekeningen/schetsen t.b.v. de uitvoering. Indien bepaalde onderdelen niet door de hoofdconstructeur worden uitgevoerd dienen deze aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel.
 - De kalenderstaat / paalwapeningsschets dient aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur.
 - Het vaste dient gecontroleerd te worden d.m.v. (hand)sonderingen. De resultaten dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur;
 - Indien grondverbetering wordt toegepast zal deze ook gecontroleerd moeten worden d.m.v. (hand)sonderingen. De resultaten dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur;
 - Alle (detail) berekeningen en werktekeningen van de leveranciers van de (prefab)beton- en staalconstructies dienen aangeleverd te worden met een goedkeuringsstempel van de hoofdconstructeur;
 - (BOUW)VEILIGHEIDSPPLAN conform artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 en als aangegeven in artikel 2.2 lid 6, uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen;
 - Een geregistreerde BENG berekening, bepaald volgens NTA 8800, waarmee wordt aangetoond dat aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan;
 - Een milieuprestatieberekening (MPG)

Deze stukken dienen minimaal drie weken voor de uitvoering van de onderdelen digitaal te worden ingediend of op het postadres van de gemeente Westerwolde onder vermelding van het bouwadres en het zaaknummer van de omgevingsvergunning.

U mag niet eerder met het betreffende bouwdeel starten voordat de gevraagde stukken goedgekeurd zijn.



Brandveiligheid

- 1.16. In het kader van de brandveiligheid dient u minimaal 4 weken voor de in gebruik name van de winkel (supermarkt) een gebruiksmelding (brandveilig gebruik) in te dienen bij de gemeente Westerwolde.

Sloopmelding

- 1.17. Om uw bouwplan te realiseren gaat u (deels) een bouwwerk slopen. Hiervoor zal nog een sloopmelding moeten worden indienen. Voor het (geheel of deels) slopen van bouwwerken geldt er namelijk een meldingsplicht. Een sloopmelding is in elk geval verplicht als bij de sloopwerkzaamheden asbest wordt verwijderd en/of als de hoeveelheid sloopafval groter is dan 10 m³. Een sloopmelding kan digitaal via het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl) ingediend worden. Via deze website kan ook gecontroleerd worden of er daadwerkelijk een sloopmelding benodigd is.

Het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde

- 1.18. Indien bij de uitvoering van de geplande graafwerkzaamheden onverhoopt archeologische vondsten worden gedaan of sporen worden ontdekt, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de gemeente Westerwolde conform Erfgoedwet 2015, artikel 5.10, 5.11 en 9.6.
- 1.19. Vanuit de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht dat voldoende zorg in acht genomen moet worden voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Bij verlening van deze omgevingsvergunning is er daarom van uit gegaan dat de vergunninghouder zich voorafgaand op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van het handelen. Bij de uitvoering van die handeling(en) moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt worden. Zo nodig zal de vergunninghouder een vergunning dan wel ontheffing aanvragen bij de provincie Groningen mocht dit gelden op basis van de Wet natuurbescherming dan wel de Provinciale Omgevingsverordening.

Gebruik

- 1.20. Het winkelvloeroppervlak (voor publiek toegankelijke ruimten) is maximaal 1600 m².



BIJLAGE 3 Bij de beschikking behorende bijlagenlijst

De volgende stukken maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer Z/22/144421 aanvraag Wabo Molenplein 1 te Ter Apel; nieuwbouw winkel (supermarkt) en 20 woonappartementen (6810375):

Bijlage 1: Reactienota naar aanleiding van besluit ontwerp verklaring van geen bedenkingen;

Bijlage 2: Reactienota Bouwplan Molenplein 1 Ter Apel (zienswijzennota);

NIET PUBLICEERBARE Bijlage 4: Aanvullende voorschriften op grond van de Wet Bibob

Aanvraagformulier / toelichting

01-NB-20-appartementen-en-supermarkt-Ter-Apel_Publiceerbare-aanvraag_melding-(PDF)_11-03-2022;

01-ontwerp VVGB tbv nieuwbouw winkel en 20 app Molenplein 1 Ter Apel;

Ter Apel, Molenplein_Ruimtelijke onderbouwning;

Ter Apel, Molenplein_Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwning;

Tekeningen

Tekeningenlijst;

TO-1.1 Overzichtsblad;

TO-2.1 Situatie;

TO-3.1 Begane grond;

TO-3.2 1e verdieping;

TO-3.3 2e verdieping;

TO-3.4 Dakaanzicht

TO-4.1 Gevels;

TO-5.1 Doorsneden;

TO-6.1 Riolering;

TO-6.2 Elektra;

TO-7.1 BVO;

TO-7.2 VR;

TO-8 details;

220715 - TO-8.11 Aansluiting balkon;

TO-9.2 Wijzigingen expeditie;

TO-10.1 principe Fundering;

TO-10.2 principe palenplan;

Constructie

GDE5B4~1-Documentenlijst.PDF"

GdV_20206354_B01-VO-AO_15-07-2022 (1) ALGEMENE CONSTRUCTIEGEGEVENS;

GdV_20206354_C01a-VO-AO_20-07-2022 Constructie-overzichten;

18-B4555_resultaten sondering;

GDV_20~1-Palenplan;

GDV_20~3-Fundering;

GDV_20~4-Begane grondvloer;

GD8822~1-1e verdiepingsvloer;

GD2B3A~1-2e verdiepingsvloer;

GD6020~1-3e verdiepingsvloer – dakvloer;

GDV_20~2-Detaillering onderbouw;

GD73D4~1-Detaillering bovenbouw;

GD12E8~1-Aanzichten cijfer-assen;

GD9183~1-Aanzichten letter-assen;

GDE91E~1-3D aanzichten;



Rapportages

AERIUS-berekening Rabobank locatie ter apel inclusief bijlage (26-02-2024) (002);
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek;
222100~1-22210075r03 BB-ber winkel + appartementen Heemker Akkerstraat;
222100~2-22210075r04 Akoestiek winkel+app Heemker Akkerstraat-d.d.27-03-2024;
6374-VL Geluidbelasting wegverkeer plan Molenplein Ter Apel - eind v3 (002);
O 17046-1-NO-002 (1)-windonderzoek;
20163-DP-11 zon- en schaduwstudie;
Supermarkt en appartementen_Ter_Apel_- _gevelopbouw beton-baks;
Supermarkt en appartementen_Ter_Apel_- _gevelopbouw kalkz-baks;
Supermarkt en appartementen_Ter_Apel_- _platdak breedplaatvloer;
Supermarkt en appartementen_Ter_Apel_- _platdak kanaalplaatvloer;
VT2001~1-VT 200152 - Rapportage Brandveiligheid 2.0.-d.d.23-02-2024;
VT2001~2-VT 200152 - UPD Sprinklerinstallatie 1.1.-d.d.23-02-2024;
VT2001~3-VT 200152 - PvE BMI en OAI 1.1.-d.d.23-02-2024;



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 3 12