

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vlagtwedde;

gezien de aanvraag van

wonende

die is gedagtekend op 13 augustus 2009 en ontvangen op 13 augustus 2009

om vergunning voor het oprichten van commerciële ruimtes en 13 appartementen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie I, nummers 2959 (ged.), 571, 570, 1337, 1804, plaatselijk bekend Hoofdstraat 64 t/m 68 te Ter Apel;

gezien het raadsbesluit van 9 september 2008, no. 17, tot delegatie van de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit;

overwegende dat de onderhavige kadastrale percelen zijn gelegen in het gebied waarvoor geldt het bestemmingsplan "Ter Apel Centrum";

dat meerbedoelde kadastrale percelen krachtens dit bestemmingsplan zijn bestemd als "Centrumgebied";

dat op grond van artikel 5 lid 1 sub c, van de bij dit bestemmingsplan behorende en daarmee één geheel vormende voorschriften detailhandel is toegestaan voor zover bestaand;

dat het verzoek om bouwvergunning voorziet in een uitbreiding van het aantal winkels;

dat voorts het op grond van het bestemmingsplan toegestane aantal te bouwen woningen wordt overschreden;

dat de aangevraagde bouwvergunning derhalve in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan;

dat op grond van het bepaalde in artikel 44 van de Woningwet een bouwvergunning moet worden geweigerd, indien het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, in strijd is met een bestemmingsplan of met de eisen die krachtens zodanig plan zijn gesteld;

dat in artikel 46, lid 3, van de Woningwet evenwel is bepaald dat een aanvraag om bouwvergunning, die slechts kan worden ingewilligd na een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt geacht mede een verzoek om een dergelijk projectbesluit in te houden;

dat met het oog op voormelde strijdigheid het verlenen van medewerking mogelijk is met gebruikmaking van een projectbesluit, als bedoeld in artikel 3:10 van de Wet ruimtelijke ordening;

dat door de initiatiefnemer een goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, die voor hun college aanleiding is geweest te concluderen, dat de onderhavige ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar en inpasbaar is in de omgeving;

dat in het kader van artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het bouwplan voor vooroverleg aan Gedeputeerde Staten van de Provincie Groningen en aan het Waterschap Hunze en Aa's is voorgelegd;

dat door Gedeputeerde Staten is opgemerkt dat de nieuwbouwruijnte enkel wordt verantwoord op grond van het gemeentelijk woonplan;

dat dit woonplan paste in de provinciale nota bouwen en wonen;

dat deze nota echter achterhaald is en dat het provinciale woningbouwbeleid thans is neergelegd in de het Provinciale Omgevingsplan 2009-2013 en de Provinciale Omgevingsverordening 2009;

dat met name artikel 4.7 van de verordening duidelijke regels geeft over de wijze van verantwoording van de nieuwbouwuimte;

dat onlangs de beleidsnotitie “Inzet Woningbouwcontingenten” is vastgesteld;

dat deze notitie aangeeft hoe wordt omgegaan met artikel 4.7 van de Provinciale Omgevingsverordening;

dat met dit beleid de wijze waarop de 218 nieuwbouwcontingenten van de gemeente Vlagtwedde voor de periode 2010-2020 worden ingezet, is vastgelegd;

dat uit de registratie, die voortvloeit uit dit beleid, blijkt dat er op dit moment voldoende contingenten zijn om het onderhavige bouwplan te kunnen realiseren (zie bijlage);

dat het Waterschap Hunze en Aa's er op wijst dat de gemeente dient te berekenen of de bergingsvijver voldoende capaciteit heeft om de uitbreiding van verharding op te vangen;

dat duidelijkheid over de aanwezige en benodigde bergingscapaciteit noodzakelijk is om eventuele wateroverlastproblemen te voorkomen;

dat het waterschap graag een berekening daarover als bijlage bij het projectbesluit ziet opgenomen;

dat er in het voorliggend project inderdaad een uitbreiding plaatsvindt van het verhard oppervlak;

dat het project wordt geïntegreerd in het bestaand Centrumplan waarbij het tracé van de bestaande riolering op enkele plaatsen worden verlegd en uitgebreid;

dat binnenkort een besluit wordt genomen over de inrichting van de Markt, welk gebied ook deel uitmaakt van het afstromingsgebied van het Centrumplan;

dat er in afwachting van dit plan een herberekening van het rioolstelsel Centrumplan Ter Apel zal plaatsvinden waarin het plan Hoofdstraat-Marktstraat en de Markt worden meegenomen;

dat in het vooroverleg -met de heer Eleveld- van het waterschap is geconstateerd dat er in het bestaand rioleringplan voldoende overcapaciteit in het hemelwaterriool aanwezig is om de uitbreiding van voorliggende plannen op te vangen;

dat de conclusie dan ook is dat het huidige systeem voldoende capaciteit heeft om het hemelwater van de toegevoegde verharding te kunnen afvoeren;

dat de resultaten van de herberekening Centrumplan Ter Apel naderhand aan het waterschap zullen worden overgelegd;

dat middels publicatie in de Ter Apeler Courant van woensdag 2 juni 2010, Nederlandse Staatcourant en via de gemeentelijke website alsmede door aanplakking van een desbetreffende publicatie op het gemeentelijk publicatiebord, algemene bekendheid is gegeven aan het verzoek om vergunning;

dat gedurende de termijn van terinzageliggig hiertegen een zienswijze naar voren is gebracht door de bewoners van de “Posthoorn”, p/a de heer L. Stanneveld, Marktstraat 7, 9561 KC Ter Apel;

dat men naar voren heeft gebracht bevreesd te zijn voor een te grote verkeerstoename aan de Marktstraat indien de Nederveen Cappelstraat gedeeltelijk wordt afgesloten;

dat de door appellanten omschreven verkeersmaatregel (afsluiten zuidelijk gedeelte van de Nederveen Cappelstraat) geen onderdeel is van het bouwplan noch een gevolg daarvan zal zijn;

wellicht ten overvloede overwegende dat de door appellanten gevreesde afsluiting niet in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Ter Apel Centrum”;

dat er nog wel besluitvorming op grond van de verkeerswetgeving dient plaats te vinden;

dat appellanten in dat kader hun grieven kenbaar kunnen maken;

dat de zienswijze in het kader van de onderhavige procedure (projectbesluit) niet relevant is en geen reden kan zijn tot weigering of aanpassing van het projectbesluit;

dat Welstands- en Monumentenzorg Groningen bij schrijven met nummer vwd10-39, heeft verklaard dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;

dat zijn college zich conformeert aan dit advies;

dat uit een in het kader van de Wet geluidhinder ingesteld akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de Hoofdstraat en de Marktstraat is gebleken, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden;

dat hun college op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder bij besluit van 14 september 2010 een hogere waarde heeft vastgesteld om de bouw van de appartementen mogelijk te maken;

dat op grond van de Besluit indieningsvereisten bouwvergunning voor het onderhavig bouwplan geen verplichting tot het instellen van een bodemonderzoek bestaat;

dat overigens niet van feiten of omstandigheden is gebleken dat geen medewerking aan het verzoek om bouwvergunning zou kunnen worden verleend;

gelet op artikel 3:10 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 44 van de Woningwet, alsmede op het bepaalde in het Bouwbesluit en de Bouwverordening Vlagtwedde;

besluiten:

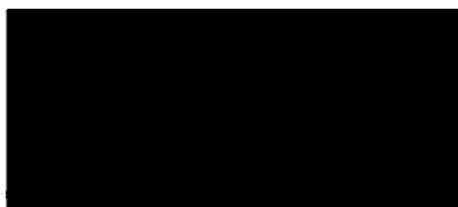
1. een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro te nemen voor het oprichten van commerciële ruimtes en 13 appartementen op het perceel kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie I, nummers 2959 (ged.), 571, 570, 1337, 1804, plaatselijk bekend Hoofdstraat 64 t/m 68 te Ter Apel;
2. de gevraagde bouwvergunning, eerste fase, te verlenen, een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende, en als zodanig gewaarmerkte bescheiden, alles onder de volgende voorwaarde.

VOORWAARDE:

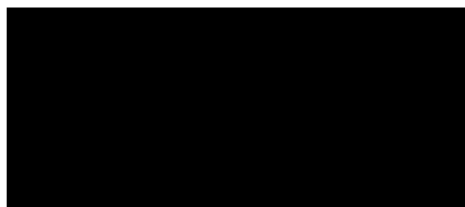
er mag niet eerder met de bouw gestart worden, nadat ook de tweede fase bouwvergunning is verleend.

Sellingen, 14 september 2010

Burgemeester en wethouders van Vlagtwedde,



secretaris



burgemeester

Bijlage nieuwbouwcontingenten

Totaal in te zetten contingenten 2010-2020	218	
Vrije plancapaciteit 30%	66	
Totaal in te zetten plancapaciteit	284	
Totaal ingezet plancapaciteit	220	77%
Nog in te zetten plancapaciteit	64	per 7-september 2010

	gepland	gereed voor 1-1-2010	sloop na 1-1-2010	contingenten	totalen per categorie
Overzicht plancapaciteit en vergunningen					
Cat. 1 Plancapaciteit vlgende bestemmingsplannen jonger dan 10 jaar					
Rundehaven 2e fase, vastgesteld 12-2-2008	40			40	
Herstructurering 't Heem West, vastgesteld 15-3-2006	53	39		14	
Vlagtwedde locatie brede school (de Wit), vastgesteld 12-2-2008	8	3		5	
Uitbreiding Bourtange (Gelling) vastgesteld 9-5-2006	3			3	
Vlagtwedde Dorp herstructurering Veelerdiep Prins Bernardlaan	21	10		11	
Oostersingel 2e fase, vastgesteld 12-2-2005	10			10	
					83
Cat. 2 Verleende bouwvergunningen / projectbesluiten					
Coop Sellinger d.d. bouwvergunning 4-12-2009	22			22	22
Cat. 3 Aangevraagde bouwvergunningen / projectbesluiten					
Locatie Wolbers Weusten d.d. aangevraagd 9-10-2008	22			22	
Herstructurering Ter Apel West locatie Aldi d.d. aangevraagd 13-8-2009	10			10	32
Cat. 4 Afspraken zonder planologische vaststelling met woningbouwcorporatie					
Woonoren markt Ter Apel	72			72	
Robert Kochstraat Ter Apel	20		5	15	
Peregrinusstraat Ter Apel (inclusief Havenstraat 10-11-12 en 21-22-23-24	14		25	-11	
Korteweg Sellinger	12		15	-3	
Rabolocatie Vlagtwedde	12			12	85
Cat. 5 Afspraken zonder planologische vaststelling met particulieren en marktpartijen					
De Zaaier Vlagtwedde	6		15	-9	
Breetuinenweg Sellinger	2			2	
Viaductstraat 128a Ter Apel verbouw kantoor tot woning	1			1	
Moersloot, De Maten, Woning buitengebied	1			1	
Harpelerweg, De Harpel, Woning buitengebied	1			1	
Oudeweg 2-4, Ter Apel, verbouw kerk tot appartementengebouw	3			3	
Sloop woning Ruiten A Kanaal Noord 7, wordt bedrijfsbestemming			1	-1	-2
Totaal				220	

Tabel 1: Situatie contingenten per 7 september 2010