

Gemeente Hardenberg  
Stephanuspark 1  
7772 HZ Hardenberg

Geachte Heer Mepschen,

Hierbij puntsgewijs onze beantwoording op uw brief van 21 februari 2024 met kenmerk (V2023-1491-01):

### **Bestemmingsplan:**

Het betreffende perceel is gelegen in de bestemmingsplannen "Facetherziening parkeren Hardenberg" en "Hardenberg Centrum" en heeft de bestemmingen "Centrum" (artikel 3) en "Waarde - Archeologie 3" (artikel 11).

Gebleken is dat de aanvraag op de volgende onderdelen in strijd is met het bestemmingsplan;

- artikel 3.1 van de bestemmingsomschrijving, geeft aan dat wonen met dien verstande toegestaan is dat:
  - het aantal (dienst)woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal.  
*Er is één bestaande woning aanwezig. Er wordt in totaal 4 woningen gerealiseerd;*
- artikel 3.2 onder a2 geeft aan dat de gebouwen en overkappingen de rooilijn niet mogen overschrijden.  
*De rooilijn wordt aan de zijde van Wilhelminaplein overschreden;*
- artikel 3.2 onder a2 geeft aan dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 115% van de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw op het bouwperceel. De bestaande goot en bouwhoogte bedragen 3,6m en 7,7m. De hierdoor zou de nieuw goot en bouwhoogte maximaal 4,14m en 8,86 m mogen bedragen. De nieuw goot en bouwhoogten bedragen 9,67 en 10,55 meter. (indien de bestaande goot en bouwhoogten worden aangegeven kan exact bepaald worden hoeveel de afwijkingen bedragen).

Uw aanvraag is daardoor in strijd met alle voorschriften van het bestemmingsplan.

Uw verzoek kan eventueel mogelijk worden gemaakt met de afwijkmogelijkheid uit artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo (project omgevingsvergunning). Hiervoor geldt de uitgebreide procedure in plaats van de door u op het aanvraagformulier aangegeven reguliere procedure. Uw aanvraag wordt voorbereid met de uitgebreide procedure.

Reactie: [Zie bijlage, Ruimtelijke onderbouwing](#)

### **De aanvraag is onvolledig. Hieronder informeer ik u over de voortgang van de behandeling van de aanvraag.**

#### **Planschade:**

Voor de behandeling van dit verzoek dient u bijgevoegd formulier "Overeenkomst planschade" ingevuld en ondertekend aan ons terug te zenden en wel gelijktijdig met de aanvullende gegevens. Een planschadeovereenkomst dient afgesloten te worden om de economische uitvoerbaarheid van uw plan te kunnen garanderen. Indien u hier niet aan voldoet, kan er geen medewerking aan uw aanvraag worden verleend. Na behandeling van uw aanvraag krijgt u een ondertekend exemplaar door de gemeente teruggestuurd.

Reactie: [Zie bijlage, Getekende planschade 2024-03-26](#)

#### **Onvolledige aanvraag**

De aanvraag is getoetst aan de indieningsvereisten, zoals deze onder andere zijn opgenomen in de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). U dient onderstaande gegevens nog aan te leveren voor de beoordeling van de aanvraag:

### Belanghebbende:

Volgens vraag 2 van het aanvraagformulier (locatie) is de aanvrager eigenaar van de percelen. Echter blijkt uit mij gegevens dat er gedeeltelijk gebouwd/gebruikt wordt op gronden welke in eigendom is van de gemeente Hardenberg. De aanvrager dient echter belanghebbende te zijn om de aanvraag in te kunnen dienen.

De eigenaar van de percelen dient u schriftelijke toestemming te verlenen om de aanvraag om omgevingsvergunning te mogen indienen en om het planschadeformulier te mogen ondertekenen.

Reactie: [Zie bijlage, Concept koopovereenkomst](#)

### Activiteit toevoegen:

Uit de door ingediende gegevens blijkt dat activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" ook aan uw aanvraag toegevoegd moet worden. De aanvraag dient te voldoen aan indieningsvereisten uit hoofdstuk 2 van de Mor. Op grond van de dan ingediende gegevens kan ik eventueel opnieuw om aanvullende gegevens vragen.

Reactie: [Zie bijlage, Handelen in strijd met ruimtelijke ordening](#)

## WERKZAAMHEID WONING BOUWEN, V2023-1491-01

### HOOFDSTUK 2. INDIENINGSVEREISTEN VANWEGE BOUWACTIVITEITEN

In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit verstrekt de aanvrager de volgende gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De aanvraag voldoet hier niet aan op in ieder geval de volgende punten of hierover merk ik het volgende op of heb ik de volgende vragen.

*(deze is getoetst door de heer A. Veltman, heeft u vragen hierover neem dan even contact met hem op Tel: 0523-289536);*

1. negatief brandweeradvis (zie bijlage).  
*Nadere informatie hierover kunt u verkrijgen bij de heer Joep Kleinheerenbrink tel: 06-21947983;*  
Reactie: [Zie bijlage, Beantwoording puntsgewijs - Brief brandweer 2024-02-14](#)
2. de ingediende statische berekeningen en tekeningen liggen ter beoordeling bij onze constructeur, in dien er opmerkingen worden gemaakt stel ik u hiervan schriftelijk op de hoogte;  
Reactie: [De berekening ten behoeve van de bovenbouw is aangepast zie bijlage, Berekening23214\\_b 2024-09-23, Overzichten23214\\_b 2024-09-23 en 703 - HB Back fundering. Zoals aangeven word de berekening ten behoeve van de fundering later aangeleverd.](#)
3. Geluidsbelasting;  
de appartementen liggen in de wettelijke geluidzone van het centrumgebied. In dit geval worden de appartementen gebouwd in de nabijheid van het café de Buurman. De aanvrager dient voor deze ontwikkeling te motiveren dat de voorkeurswaarden voor geluidsgevoelige functies niet overschreden worden. In een vooronderzoek moet rekening gehouden worden met de geluidsoverlast van horeca en mechanische installaties en ventilatiesystemen;  
Reactie: [Zie bijlage, 24120267-Nw Hardenberg Voorstraat 26, BA-400 blz. BA-439 en 1622070\\_KNA\\_Heraklith\\_Productblad\\_Basis\\_NL\\_3](#)
4. onder deel b (buitenkant gevel) van het formulier "Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012 dient ook ingevuld te worden, nu wordt aangegeven dat de gekozen werkmethoden niet voldoen;  
Reactie: [Zie bijlage, Veiligheid V2.0](#)
5. hoogte bovenkant onderdorpel tot bovenkant afgewerkte verdiepingsvloer dient 0,85 meter te bedragen, maatvoeringen in doorsneden en detailleringen aangeven (detail 103);  
Reactie: [Zie bijlage, BA-400 blz. BA-438](#)
6. daar waar glas dienst doet als vloerafscheiding dient deze afscheiding (glas en constructie) te voldoen aan de eurocodes van het BB2012. De volgende tekst op tekening opnemen: NEN-EN 1991-1-1:2002+C1:2009+NB:2011 (Eurocode 1: Belastingen op constructie). Bijlage NB.A Statische horizontale belasting op vloerafscheidingen;  
Reactie: [Er worden geen vloerafscheidingen toegepast van glas](#)
7. de maximale bouwhoogten van de afzonderlijke onderdelen dienen in de doorsneden en gevelbeelden weergegeven te worden;  
Reactie: [Zie bijlage, BA-400 blz. BA-413](#)

8. geluidsberekening van de warmtepompen indien en zodanig aangetoond kan worden dat er voldaan wordt aan de artikel 3.8 en 3.9 van het BB2012;  
[Reactie: Zie bijlage, WPAC-geluid\\_V2020\\_0](#)
9. op tekening aangeven waar de warmtepompen en zonnepanelen worden geïnstalleerd (gevelbeelden en plattegronden (dak tekening));  
[Reactie: Zie bijlage, BA-400 blz. BA-440](#)
10. een mechanische voorziening voor luchtverversing of warmterugwinning, of een installatie voor warmte- of koudeopwekking veroorzaakt in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van de gebruiksfunctie een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste de in tabel 3.7 aangegeven waarde;  
[Reactie: Zie bijlage, BA-400 blz. BA-414, BA-415 en BA-416](#)
11. middels een berekening aangeven waar beperking van galm in een gemeenschappelijke verkeersruimte welke grenst aan een niet-gemeenschappelijke ruimte van een woonfunctie aan voldoen. (afdeling 3.3 BB2012);  
[Reactie: Zie bijlage, 24120267-Nw Hardenberg Voorstraat 26](#)
12. de geluidwering tussen ruimten (woningen onderling) dienen te voldoen aan afdeling 3.4 BB2012, aantonen op welke manier hieraan voldaan kan worden (berekening/detail);  
[Reactie: Zie bijlage, Geluidwering](#)
13. de geluidwering tussen ruimten (woning/gemeenschappelijke ruimte) dienen te voldoen aan afdeling 3.4 BB2012, aantonen op welke manier hieraan voldaan kan worden (berekening/detail);  
[Reactie: Zie bijlage, Geluidwering](#)
14. de geluidwering tussen ruimten (woningen/winkel) dienen te voldoen aan afdeling 3.4 BB2012, aantonen op welke manier hieraan voldaan kan worden (berekening/detail);  
[Reactie: Zie bijlage, Geluidwering](#)
15. middels verdunningsfactorberekeningen aantonen dat de afvoer van de mechanische ventilatie niet te dicht bij elkaar zijn gelegen overeenkomstig artikel 3.33 BB2012 (locaties afvoer weergeven in de gevelbeelden en plattegronden);  
[Reactie: Zie bijlage, BA-400 blz. BA-440. Er is geen verdunningsfactorberekeningen van toepassing, omdat de afvoer om het platte dak zit en hier is geen inlaat van ventilatie van toepassing.](#)
16. op grond van artikel 4.27, lid 5 moet in dit woongebouw rekening worden gehouden met een opstelplaats voor een lift met een liftkooi van ten minste 1,05 m x 2,05 m (brancardlift) op elke bouwlaag, zodat op een later tijdstip alsnog een lift kan worden aangebracht. De locatie van de op tekening aangegeven opstelplaats liftkooi is niet akkoord.  
Aandachtspunten bij de positie van de opstelplaats voor de lift zijn bijvoorbeeld:
  - de lift moet gelegen zijn in een gemeenschappelijke ruimte;
  - de opstelplaats mag niet zo worden gesitueerd dat door het aanbrengen van de lift er geen of te weinig daglicht in een verblijfsruimte kan binnenvallen;
  - voor elke liftdeur moet een vloeroppervlakte van 1,5 m x 1,5 m aanwezig zijn (artikel 4.23, lid 4 van Bouwbesluit 2012);
  - de loopafstand tussen een woningtoegang en de lift mag niet meer zijn dan 90 m (artikel 4.28, lid 3);
  - als de opstelplaats binnen het gebouw wordt gesitueerd, moet de fundering al worden voorbereid om het gewicht van de lift (en schacht) te kunnen dragen.[Reactie: Zie bijlage, BA-400 blz. BA-441, BA-442 en BA-443](#)
17. inzake de rioolaansluitingen e.d. verzoek ik u contact op te nemen met de heer Vincent Naaijer.: [vincent.naijer@hardenberg.nl](mailto:vincent.naijer@hardenberg.nl) Tel. 06 24 32 24 71;  
[Reactie: Ik heb contact gehad met Dhr. Naaijer op 14-10-2024 en die geeft het volgende aan: gescheiden systeem toepassen. Zie bijlage, BA-400 blz. BA-422](#)
18. verlichting dient te voldoen aan afdeling 6.1 BB2012;  
[Reactie: Zie bijlage, BA-400 blz. BA-414, BA-415 en BA-416](#)
19. er dient voldaan te worden aan artikel 6.50 en 6.51 van het BB2012 (voorkomen van veel voorkomende criminaliteit in een woongebouw). Aangeven hoe en op welke manier hieraan voldaan gaat worden;  
[Reactie: Zie bijlage, BA-400 blz. BA-414, BA-415 en BA-416](#)
20. aangeven hoeveel personen er per gebruiksoppervlak aanwezig zijn (artikel 7.18 lid 1 BB 2012, overbewoning);  
[Reactie: Zie bijlage, PR20039 - Voorstraat 26 te Hardenberg V2 - BB studio 1, 2, 3, 4 en winkel](#)

21. uit het oogpunt van het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het bouwen (indien u hierom verzoekt mogen deze gegevens 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden worden ingediend, dit zal dan als voorwaarde in een eventuele omgevingsvergunning worden opgenomen):
- een veiligheidsplan als bedoeld in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 (denk ook aan paragraaf 6.2 van de Landelijke richtlijn Bouw- en sloopveiligheid, versie 1.2 augustus 2018);

**Reactie:** Ons verzoek is om dit als voorwaarde in de omgevingsvergunning op te nemen.

#### Artikel 2.3 Planologische voorschriften en stedenbouwkundige voorschriften bouwverordening

In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit verstrekt de aanvrager de volgende gegevens en bescheiden ten behoeve van de toetsing aan het bestemmingsplan, en, voor zover van toepassing, de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening:

22. de bestaande goot en bouwhoogte in een doorsnede of geveltekening weergeven. In ons archief kan ik geen bestaande maatvoeringen vinden. Hierdoor kan de exacte afwijkingen van het bestemmingsplan worden bepaald;  
**Reactie:** Zie bijlage, BA-400 blz. BA-444
23. de totale bouwhoogten van alle afzonderlijke onderdelen dienen aangegeven te worden in de gevelbeelden en doorsneden;  
**Reactie:** Zie bijlage, BA-400 blz. BA-413 en BA-417
24. omdat de uitgebreide procedure gevolgd moet worden zal er een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd moeten worden. Hiervoor kunt u het beste een adviesbureau in de hand nemen;  
**Reactie:** Zie bijlage, Ruimtelijke onderbouwing
25. artikel 5:50 Burgerlijk wetboek:

Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken, indien zijn erf een openbare weg of een openbaar water is, indien zich tussen de erven openbare wegen of openbare wateren bevinden of indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen twee meter van de opening of het werk zich bevindende muur. Uit dezen hoofde geoorloofde openingen of werken blijven geoorloofd, ook nadat de erven hun openbare bestemming hebben verloren of de muur is gesloopt.

De in dit artikel bedoelde afstand wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur.

Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond. Ter zake van een volgens dit artikel ongeoorloofde toestand is slechts vergoeding verschuldigd van schade, ontstaan na het tijdstip waartegen opheffing van die toestand is aangemaand. Wanneer er toestemming van de eigenaren van de naburig percelen verkregen wordt zou het toegestaan kunnen worden. U dient dan deze toestemmingen aan deze aanvraag om omgevingsvergunning te voegen;

**Reactie:** Zie bijlage, Toestemming bureu

#### Artikel 2.4 Overige voorschriften bouwverordening

In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit verstrekt de aanvrager ten behoeve van toetsing aan de overige voorschriften van de bouwverordening een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.

26. een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit.

*Voor deze locatie met de toekomst winkel en appartementen lijkt mij het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek nodig. Voorafgaand moet een gedegen vooronderzoek plaatsvinden. Hieruit moet blijken om in pandig bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Is dit het geval dat moet ook in pandig onderzoek plaatsvinden of men moet het onderzoek na sloop uitvoeren. Dit is wel het makkelijkst en geeft de meeste informatie.*

Nadere informatie hierover kunt u verkrijgen bij de heer M. de Lange Telefoon: 06-52027492

Reactie: Is het mogelijk dat wij het onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem later uitvoeren als het pand is gesloopt, omdat er nu geen partij bij kan i.v.m. kabels en leidingen. g

#### Artikel 2.5 Redelijke eisen van welstand

In of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit verstrekt de aanvrager, de volgende gegevens en bescheiden ten behoeve van de toetsing aan de criteria uit de welstandsnota als bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet:

27. gevelbeelden van de zijgevels indienen met bijbehorende maatvoeringen;

Reactie: Zie bijlage, R35654-2024

#### Overleg buren (participatie)

Zijn uw buren op de hoogte van uw (ver)bouwplan? Als u uw buren nog niet heeft geïnformeerd over uw bouwplan word u geadviseerd om dit alsnog te doen. U weet dan wat u kunt verwachten aan eventuele bezwaren en u kunt eventueel uw (ver)bouwplan daarop afstemmen. Bovendien is het niet meer dan normaal om met uw buren overleg te plegen in het kader van goed fatsoen.

Reactie: Zie bijlage, Toestemming buren

#### Algemeen:

- zou u willen verzoeken om de bij deze brief gevraagde gegevens puntsgewijs te weerleggen met wijziging naar tekeningen en documenten, dit bevordert de beoordeling/voortgang van het project;  
Reactie: Zie deze brief
- waar kunnen de bewoners het huishoudelijk afval kwijt?;  
Reactie: Zie bijlage, Afvalcontainers. De containers die aangegeven staan op de foto zijn van het appartement naast dit gebouw. De bewoners kunnen het huishoudelijk afval kwijt in de containers van de buren, zodat verrommeling van de openbare ruimte wordt tegen gegaan. Indien noodzakelijk kan hiervoor een overeenkomst aangedragen worden.
- wordt er ook een gemeenschappelijke opslagruimte voor huishoudelijk afval gemaakt? Zo ja, denk dan aan ventilatie overeenkomstig artikel 3.32 lid 4 BB2012.  
Reactie: Nee dit is niet van toepassing zie reactie hierboven.
- alle berekeningen en tekeningen dienen aangepast te worden n.a.v. het negatief welstandsadvies;  
Reactie: Zie alle bijlagen

#### Overige Toestemmingen:

##### Slopmelding:

Voor het realiseren van uw project dient u naast de omgevingsvergunning nog een slopmelding voor het slopen in te dienen (denk aan indienen van een asbestinventarisatierapport en veiligheidsplan). Dit houdt in dat u ook zonder het melden een omgevingsvergunning kan krijgen als uw project voldoet aan de daarvoor geldende eisen. U kunt indien geen geldige slopmelding is ingediend waarschijnlijk geen gebruik maken van een eventuele omgevingsvergunning.

Reactie: Dit wordt te zijner tijd door het desbetreffende sloopbedrijf gergeld/aangelever

Met vriendelijke groet,  
Jessy Schonewille