

Gemeente Hardenberg  
Stephanuspark 1  
7772 HZ Hardenberg

Geachte Heer Mepschen,

Hierbij puntsgewijs onze beantwoording op uw herbeoordeling betreft de brief van 30 oktober 2024 met kenmerk (V2023-1491-01):

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

## **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.

1. negatief brandweeradvies (zie bijlage).

*Nadere informatie hierover kunt u verkrijgen bij de heer Joep Kleinheerenbrink tel: 06-21947983;*

De veiligheidsregio heeft het bouwplan beoordeeld en stelt de volgende voorwaarde voor:

*De voorwaarde is dat wanneer de lift (als optie weergegeven) wordt gerealiseerd er maatregelen worden getroffen ten aanzien van de brandcompartimentering en de daarbij behorende brandscheiding van 60 minuten en rookscheiding van R200. Immers de liftkern vormt dan een verbinding tussen de winkel (brandcompartiment) en de bovengelegen verkeersruimten van de woningen (extra beschermde vluchtroute). Wanneer de lift gerealiseerd wordt ontvangen wij graag aanvullende informatie op welke wijze dit wordt gerealiseerd. Immers liftdeuren zijn niet in een rookwerendheid van R200 te verkrijgen. Dit vraagt nadere aandacht.*

U dient zicht van deze voorwaarde bewust te zijn en ook rekening mee te houden!

*Reactie: Zie bijlage, BA-500 blz. BA-541 (aangepaste plattegrond).*

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: Zie bijlage, Overzichten23214\_b 2024\_12-03 en Berekening23214\_b 2024\_12-03*  
*Reactie op de gemaakte opmerkingen door de gemeente is als Bijlage I in de berekening verwerkt.*
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;  
*De ingediende gegevens liggen ter beoordeling bij de Omgevingsdienst, indien er een negatief advies wordt gegeven stel ik u hiervan op de hoogte*  
*Reactie: Wachten reactie Omgevingsdienst.*

4. op tekening aangeven waar de warmtepompen en zonnepanelen worden geïnstalleerd (gevelbeelden en plattegronden (dak tekening));  
De zonnepanelen zijn niet in de gevelbeelden weergegeven, als ze niet zichtbaar zijn dan deze graag weergeven in de doorsneden;  
Reactie: Zie bijlage, BA-500 blz. BA-513.
5. geluidsberekening van de warmtepompen indienen zodat aangetoond kan worden dat er voldaan wordt aan de artikel 3.8 en 3.9 van het BB2012;  
De ingediende gegevens liggen ter beoordeling bij de Omgevingsdienst, indien er een negatief advies wordt gegeven stel ik u hiervan op de hoogte  
Reactie: Wachten reactie Omgevingsdienst.
6. op tekening aangeven waar de warmtepompen en zonnepanelen worden geïnstalleerd (gevelbeelden en plattegronden (dak tekening));  
Reactie: Zie bijlage, BA-500 blz. BA-513, BA-514 en BA-540
7. 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);  
De ingediende gegevens liggen ter beoordeling bij de Omgevingsdienst, indien er een negatief advies wordt gegeven stel ik u hiervan op de hoogte  
Reactie: Wachten reactie Omgevingsdienst.
8. de geluidswering tussen ruimten (woningen onderling) dienen te voldoen aan afdeling 3.4 BB2012, aantonen op welke manier hieraan voldaan kan worden (berekening/detail);  
Verwezen wordt naar het document geluidswering. In dit document wordt verwezen naar verkeerde (oude) waarden van het BB2012. In het document wordt verwezen naar 0 db luchtgeluid en +5 db contactgeluid, in het BB2012 staan nu andere waarden hiervoor aangegeven. Tevens dient ook aangetoond te worden dat de geluidswering van de verdiepingsvloeren voldoen ;;  
Reactie: Zie bijlage, Geluid 1.1, Geluid 1.2 en Geluid 1.3
9. aan afdeling 3.4 BB2012, aantonen op welke manier hieraan voldaan kan worden (berekening/detail);  
Verwezen wordt naar het document geluidswering. In dit document wordt verwezen naar verkeerde (oude) waarden van het BB2012. In het document wordt verwezen naar 0 db luchtgeluid en +5 db contactgeluid, in het BB2012 staan nu andere waarden hiervoor aangegeven;  
Reactie: Zie bijlage, Geluid 1.1, Geluid 1.2 en Geluid 1.3
10. de geluidswering tussen ruimten (woningen/winkel) dienen te voldoen aan afdeling 3.4 BB2012, aantonen op welke manier hieraan voldaan kan worden (berekening/detail);  
Verwezen wordt naar het document geluidswering. In dit document wordt verwezen naar verkeerde (oude) waarden van het BB2012. In het document wordt verwezen naar 0 db luchtgeluid en +5 db contactgeluid, in het BB2012 staan nu andere waarden hiervoor aangegeven. Tevens dient ook aangetoond te worden dat de geluidswering van de verdiepingsvloeren voldoen ;  
Reactie: Zie bijlage, Geluid 1.1, Geluid 1.2 en Geluid 1.3

11. 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.

Hoe is de bereikbaarheid van de lift op de begane grond mogelijk voor bewoners en bezoekers buiten winkeltijden, tevens ligt de lift niet binnen een afzonderlijk bereikbare gemeenschappelijke ruimte (tekening BA441);

Reactie: Zie bijlage, BA-500 blz. BA-541 (aangepaste plattegrond).

12. 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;

In de Voorstraat ligt een gemengd stelsel. Het HWA daarom voor nu buiten de gevel op het DWA aangesloten kunnen worden. HWA leiding uitvoeren in de kleur groen.

Reactie: Reactie: Zie bijlage, BA-500 blz. BA-522.

13. De op tekening BA-413 aangegeven peilhoogte kan niet gerealiseerd worden vanwege bestaande omliggende bebouwing en bestaande bestratingen. Aangesloten dient te worden bij de bestaande peilhoogten van 11.47+ NAP;

Reactie: Zie bijlage, BA-500 blz. BA-513.

14. De gemeenschappelijke berging voldoet niet aan de in artikel 4.31 lid 2 gestelde minimale vloeroppervlak van 1,5 m<sup>2</sup> per woonfunctie. Er dient dus minimaal 6 m<sup>2</sup> vloeroppervlak aanwezig te zijn. Aanwezig is 2,415 x 2,415 = 5,8 m<sup>2</sup> daar gaat de koker en de linkerhoek nog vanaf;

Reactie: Zie bijlage, BA-500 blz. BA-514.

15. Aangeven op welke manier de gemeenschappelijke verkeersruimten geventileerd worden, aangegeven wordt middels niet afsluitbare ventilatievoorzieningen. Wat is dit dan?;

Reactie: Gebruikers die ventilatie toe- en afvoer niet dicht mogen zetten. Dus een toe- en afvoer welke niet afgesloten kunnen worden door de gebruikers van de appartementen. Wij hebben als toevoer gekozen voor een inbouw muurrooster, zie bijlage BA-500 blz. BA-518 en als afvoer hebben wij gekozen voor mechanische ventilatie, zie bijlage BA-500 blz. BA-547

16. De op tekening BA-430 aangegeven Vg en vr-gebieden kloppen niet voor studio 3 en 4 omdat er schuine hoeken lager dan 2,60 m ook gerekend worden als Vg en Vr-gebieden (rood gestippeld en schuin geel gearceerd);

Reactie: Zie bijlage, BA-500 blz. BA-530.

17. In de ventilatie berekeningen dient aangegeven te worden dat opstelplaats voor een kooktoestel over een voorziening voor luchtverversing met een minimale capaciteit van tenminste 21 l/s te beschikken. In de berekening wordt wel aangegeven dat er 21 l/s zal worden afgezogen in Vr1 alleen dient deze afvoer ter plaatse van de kooktoestel gelegen te zijn. Ventilatiestoom schema indienen waaruit dit blijkt;

Reactie: Zie bijlage, BA-500 blz. BA-545, BA-546 en BA-547

18. In de plattegronden en doorsneden aangeven waar de detailleringen genomen zijn;

Reactie: Zie bijlage, BA-500 blz. BA-513, BA-515, BA-516 en BA-517.

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;

Op de tekeningen is tekstueel aangegeven waar aan voldaan moet worden, deze gegevens ook op de plattegronden en geveltekeningen verwerken (o.a. spreekinstallatie e.d.);

Reactie: Zie bijlage, BA-500 blz. BA-514 en BA-517.

20. 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);

Gevraagd is om dit als voorwaarde in het besluit op te nemen, hiermee kan ik instemmen echter op tekening BA-412 zijn gegevens aangegeven waaraan o.a. aan veiligheidsplan dient te voldoen. Deze gegevens zijn niet beoordeeld omdat het niet volledig is en er verzocht is om dit als voorwaarde op te nemen. Verzoek u dit blad uit de bijlage te verwijderen;

Reactie: Dit blad is uit de tekening gehaald.

#### 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:

21. 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;

De ingediende gegevens liggen ter beoordeling bij mijn collega Werner Sauer, indien er opmerkingen worden gemaakt de heer Sauer u hiervan op de hoogte

Reactie: Wachten reactie Werner Sauer.

22. 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 ordenen, 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;

Er is een document toegevoegd waarin aangegeven wordt dat de buurpercelen akkoord geven voor de verbouwing en dat er alle medewerking verleend wordt die nodig is. Echter zijn de eigenaren van de buurpercelen zich er ook van bewust dat bestaande ramen/gevel/ventilatieopeningen en ventilatieafvoeren dicht gemetseld/gezet zullen worden? Dus bestaande ramen/gevel/ventilatieopeningen en ventilatieafvoeren zijn niet meer bruikbaar. Wil u er op wijzen dat hierdoor geen strijdigheid mag ontstaan met de regelgeving (o.a. Besluit bouwwerk leefomgeving) en dat er geen ongezonde situatie mag ontstaan.

Nader onderbouwen dat er geen strijdigheden en een ongezonde situatie t.a.v. de buurpercelen zullen ontstaan en nadere toestemming van de buurpercelen indienen.

Reactie: Zie bijlage, Akkoord burens V2.

#### 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.

23. 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

Na de sloop en voorafgaand aan de nieuwbouw moet de bodemkwaliteit ter plaatse worden bepaald door middel van een bodemonderzoek conform de NEN 5740. Omwille van de tijd kan voor de sloop al wel een gedegen vooronderzoek NEN 5725 worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek kan een gericht boorplan worden opgesteld en uitgevoerd. Indien er aanwijzingen zijn dat de bodem mogelijk asbesthoudend is, dient het onderzoek te worden uitgebreid met een asbestonderzoek volgens de NEN 5707.

Na de sloop van de gebouwen mag gedurende het bodemonderzoek niet in de grond geroerd worden; eveneens mag geen grond worden afgevoerd.

U dient zich van deze voorwaarde bewust te zijn en ook rekening mee te houden!

Reactie: Hier houden wij rekening mee

#### 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 komen de postkasten voor de woningen  
Reactie: Zie bijlage, BA-500 blz. BA-514, en BA-517.
- waar kunnen de bewoners het huishoudelijk afval kwijt?  
nu er geen ruimte gemaakt wordt voor het opslaan van huishoudelijk afval dient het afval geloosd te worden op het bestaande ondergrondse afvalstelsel. Dit dient u te regelen/aan te vragen via Rova.

Reactie: Onze opdrachtgever Dhr. Back gaat dit regelen/aanvragen bij Rova naar de vergunningverlening, zie bijlage Huishoudelijk afval.

Met vriendelijke groet,  
Jessy Schonewille