

Omgevingsvergunning HZ-13-12-280

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leek;

gezien de op 7 december 2013 ingediende aanvraag om omgevingsvergunning van:

Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.
Badweg 42
8401 BL GORREDIJK


doel van de vergunning: oprichten van zorgwoningen
op het adres: De Hooizolder 48, 48 a t/m 48 z (m.u.v. 48 i + 48 o) te Tolbert
kadastraal bekend: gemeente Leek, sectie H, nummer 7115

gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

BESLUITEN :

- Met toepassing van artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht af te wijken van artikel 5, 7, 10 en 14 van het Bestemmingsplan Sintmaheerdt;
- de omgevingsvergunning te verlenen aan Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. te Gorredijk, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken met inachtneming van de bijbehorende opmerkingen en voorschriften voor de activiteiten:
 - Bouwen
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Leek, d.d. 23 april 2014
Namens burgemeester en wethouders van Leek,



R. Thedinga,
waarnemend afdelingsmanager Veiligheid,
Vergunningverlening en Handhaving

De houder van deze omgevingsvergunning wordt met nadruk gewezen op de bij deze vergunning behorende voorschriften, overwegingen en voorwaarden.

Omgevingsvergunning: HZ-13-12-280

Beroep

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunt u en kunnen andere belanghebbenden binnen een termijn van zes weken na dagtekening van dit besluit een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Voor de behandeling van het beroep is griffierecht verschuldigd. Wanneer er sprake is van dringende spoed en niet kan worden gewacht op de beslissing op het beroep, kan gemotiveerd een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Ook voor de behandeling van dit verzoek is griffierecht verschuldigd. Let op: voorwaarde voor het vragen van een voorlopige voorziening is dat er een beroepschrift is ingediend. Voor verdere informatie wordt verwezen naar bijgevoegde folder Een beroepschrift indienen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor het ***bouwen van een bouwwerk*** aan artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en voor ***het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan*** aan artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

**Voorschriften, overwegingen en voorwaarden behorende
bij de omgevingsvergunning: HZ-13-12-280**

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Vastgestelde kosten: 1.500.000,00

Leges: zie bijgevoegde Legesnota

1. Voorschriften

- De houder van de omgevingsvergunning geeft direct aan de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving door:
 - de datum waarop met de bouw wordt gestart;
 - de datum waarop het bouwwerk wordt voltooid;
 - eventuele wijzigingen van het adres van de houder;
 - verandering van adres van degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;
 - **tenminste twee dagen van tevoren:** het uitgraven van de bouwput of de start van de heiwerkzaamheden met opgave van soort heiblok;
 - **tenminste een dag van tevoren:** de aanvang van het storten van beton;
 - een eventueel aan te leggen drainagestelsel op het perceel dient middels een zandvangput te worden aangesloten op het eigen (schoonwater) rioleringsstelsel;
 - de voltooiing van grondleidingen, huisaansluitingen en afvoerputten, **direct na voltooiing zonder dat de grond is aangebracht.**

- Van de onderstaande onderdelen dienen voor de aanvang van de werkzaamheden de benodigde berekeningen en tekeningen ter goedkeuring te worden ingediend bij de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving:
 - fundering;
 - riolering;
 - vloeren;
 - betonconstructie;
 - staalconstructie;
 - houtconstructie;
 - kapplan.

- Van de te gebruiken materialen (gevelstenen en pannen) en toe te passen kleuren dienen voor de aanvang der werkzaamheden resp. materiaalmonsters en kleurenschema's ter goedkeuring te worden ingediend bij de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving.

- De plaats van de woningen en de hoogteligging van het peil van de woningen moeten bepaald worden in overleg met en ter goedkeuring van de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving.. **Het uitzetten gebeurt nadat de statische berekeningen door de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving gecontroleerd zijn.**

Omgevingsvergunning: HZ-13-12-280

- De draagconstructie (**staalconstructie**) moet voldoende brandwerend worden uitgevoerd. Een werktekening moet voor uitvoering ter goedkeuring worden ingediend bij de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving.
- Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdeel (gevelementen) in een uitwendige scheidingsconstructie van een woning, die bepaald overeenkomstig NEN 5087, bereikbaar zijn, moeten, bepaald overeenkomstig NEN 5096, een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van ten minste 2. Deze klasse komt overeen met de eisen-inbraakwerendheid- van het Politiekeurmerk en artikel 2.215 van het Bouwbesluit.
- Voor of tijdens de bouw moet schriftelijk aangetoond worden bij de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving dat wordt voldaan aan het hierboven gestelde door het afgeven van:
 - een attest van het keuringsinstituut SKG of SKH voor het gevelement, of
 - een productcertificaat van SKG/SKH (zoals KOMO-certificaat met sociale paragraaf 3.3. inbraakwerendheid).
- Een week voor de aanvang van de werkzaamheden moet er een inrichtingsplan van de bouwplaats ter goedkeuring ingediend worden bij de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving. Hierbij moet u rekening houden dat de twee meter brede strook (gemeentelijke) grond langs de weg vrij van opslag moet blijven.
- Veertien dagen voor ingebruikname van het gebouw moeten van onderstaande installaties meetrappen ingediend worden, bij de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving, waaruit blijkt dat de installaties voldoen aan de bepalingen uit onderstaande normen. De inspecties moeten door een daartoe ter zake kundig bedrijf worden uitgevoerd.
 - Elektrische installaties voor lage spanning (NEN 1010 versies 1996, 1997, 2000 en 2003) (Of: Uitvoering van elektrische installaties voor hoge spanning moeten voldoen aan de NEN 1041 'Veiligheidsbepalingen voor hoogspanningsinstallaties').
 - Gastechnische installaties (NEN 1078 versie 2004, onverminderd het ten aanzien van een verbruikstoestel dat rechtmatig is voorzien van het CE-merk als bedoeld in de Warenwetbesluit Gastoestellen in of krachtens de desbetreffende installatievoorschriften van de fabrikant bepaalde).
 - Drinkwaterinstallaties (NEN 1006, versie 2).

Omgevingsvergunning: HZ-13-12-280

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij de volgende overwegingen meegenomen dat:

- de ontvangst van deze omgevingsvergunning is gepubliceerd in de Midweek van 18 december 2013;
- het op de in de gemeente Leek gebruikelijke wijze bekend is gemaakt waarop het verzoek betrekking heeft;
- het project is getoetst aan de Woningwet, het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de Wet ruimtelijke ordening;
- het project betrekking heeft op het bouwen van zorgwoningen en het inrichten van bijhorende terreinen en wegen;
- de aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft op de activiteit Bouwen;
- het project in strijd is met de geldende voorschriften van het Bestemmingsplan Sintmaheerd;
- het perceel binnen het bestemmingsplan de bestemmingen Groen, Verkeer - Verblijfsgebied, Wonen-1 en Wonen- Zorgwoning heeft;
- de aanvraag om omgevingsvergunning op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tevens aangemerkt moet worden als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;
- voor het bouwplan reeds een melding Activiteitenbesluit is gedaan;
- de Welstandscommissie Libau, Welstands- en Monumentenzorg Groningen op 7 januari 2014 een positief advies heeft uitgebracht.

Omgevingsvergunning: HZ-13-12-280

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

Leges: zie bijgevoegde Legesnota

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij de volgende overwegingen meegenomen dat:

- het project betrekking heeft op het bouwen van zorgwoningen en het inrichten van bijhorende terreinen en wegen;
- het project in strijd is met de voorschriften van het Bestemmingsplan Sintmaheerd;
- het Bestemmingsplan Sintmaheerd is vastgesteld op 2 december 2009;
- de locatie waar het project gerealiseerd moet worden de bestemming Groen, Verkeer - Verblijfsgebied, Wonen-1 en Wonen- Zorgwoning heeft;
- het project deel uitmaakt van een herontwikkelingsgebied;
- bij het opstellen van het bestemmingsplan voor deze herontwikkeling een stedenbouwkundig plan is gemaakt;
- het stedenbouwkundig plan als basis heeft gediend voor het herontwikkelingsgebied zoals deze op de verbeelding behorende bij het Bestemmingsplan Sintmaheerd is aangegeven;
- gebleken is dat op de verbeelding opgenomen bestemmingen niet overeenkomen met dit voorgenomen project;
- het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 1 oktober 2013, met kenmerk 2013007354, heeft ingestemd met het volgen van een project afwijkingsprocedure;
- een nieuw stedenbouwkundig plan is gemaakt;
- de Raad op 7 november 2013, met kenmerk 2013007364, een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;
- vanwege de strijdigheid met het Bestemmingsplan Sintmaheerd de aanvraag om omgevingsvergunning moet worden aangemerkt als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;

Omgevingsvergunning: HZ-13-12-280

- de aanvraag om een omgevingsvergunning betreft als bedoeld in artikel 3.10 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- op de voorbereiding van dit besluit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is;
- op basis van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3;
- het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- het ontwerpbesluit van deze omgevingsvergunning is gepubliceerd in de Midweek, het Gemeentebblad en de Staatscourant van 19 februari 2014;
- het ontwerpbesluit digitaal bekend is onder het nummer NL.IMRO.0022.PBTB14sintma-OW01;
- het ontwerpbesluit gedurende een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen;
- het op de in de gemeente Leek gebruikelijke wijze bekend is gemaakt waarop het verzoek betrekking heeft;
- tegen het ontwerpbesluit geen zienswijzen zijn ingediend;
- tegen het verlenen van de omgevingsvergunning geen planologische bezwaren bestaan;
- de omgevingsvergunning voor de activiteit Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan hierom kan worden verleend op basis van artikel 2.1, lid 1, sub c juncto 2.12, lid 1, sub a onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- tegen het verlenen geen planologische bezwaren bestaan;
- het besluit digitaal bekend is onder het nummer NL.IMRO.0022.PBTB14sintma-VA01.