

## Omgevingsvergunning: HZ-17-06-207

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leek;

gezien de op 18 juni 2017 ingediende aanvraag om omgevingsvergunning van:

Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.  
Postbus 83  
8400 AB GORREDIJK

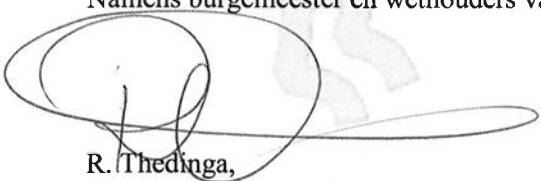
doel van de vergunning: oprichten van zorgwoningen (Locatie 5)  
op het adres: het Koetshuis 2, 2 a t/m 2 p (m. u.v. 2 e, 2 i, 2 l en 2 o) te Tolbert  
en het Koetshuis 4, 4 a t/m 4 p (m.u.v. 4 e, 4 i, 4 l en 4 o) te Tolbert  
kadastraal bekend: gemeente Leek, sectie H, nummer 7255

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

### B E S L U I T E N :

- 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, 8, 9, 10 van het Bestemmingsplan Sintmaheerd;
- 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
  - Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Leek, d.d. 18 december 2017  
Namens burgemeester en wethouders van Leek,



R. Thedinga,  
afdelingsmanager Ruimte

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

## Omgevingsvergunning: HZ-17-06-207

### 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.

### Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier HZ-17-06-287, d.d. 18 juni 2017
- Bouwtekening 461, Begane grond locatie 5 d.d. 22 juni 2017
- Bouwtekening 462, 1<sup>e</sup> verdieping locatie 5 d.d. 22 juni 2017
- Bouwtekening 463, Gevels locatie 5 d.d. 22 juni 2017
- Bouwtekening 464, Doorsnedes locatie 5 d.d. 22 juni 2017
- Detailtekeningen 465, locatie 5 d.d. 22 juni 2017
- Bouwtekening 467, Bouwbesluit toets Gebruiksfunctie en oppervlakte locatie 5 d.d. 22 juni 2017
- Bouwtekening 468, Bouwbesluit toets Verblijfsgebied locatie 5 d.d. 22 juni 2017
- Bouwtekening 469, Bouwbesluit toets Verblijfsruimte locatie 5 d.d. 22 juni 2017
- Situatie tekening OD205 d.d. 16 januari 2017
- Kleur en materiaalstaat d.d. 12 juni 2017
- Situatie tekening v.d. Wiel d.d. 23 juni 2017
- Energieprestatie en milieuprestatie d.d. 22 juni 2017
- Interne geluidwering locatie 5 d.d. 23 juni 2017
- Voorzieningen Brandveiligheid d.d. 22 juni 2016
- Schetsontwerp openbare ruimte d.d. 25 januari 2017
- Ruimtelijke onderbouwing versie mei 2017
- Verbeelding NL.IMRO.0022.PBTB17sintma3b-VA01 d.d. 28 november 2017
- Notitie waterstructuren Sintmaheerdt 2017, d.d. 14 maart 2017.

**Overwegingen en voorschriften behorende bij de  
Omgevingsvergunning HZ-17-06-207**

**Het (ver)bouwen van een bouwwerk**

Vastgestelde kosten: € 2.250.000,00

Leges: zie bijgevoegde Legesnota

**1. Overwegingen**

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

- de ontvangst van deze omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Gemeenteblad van 23 juni 2017;
- het op de in de gemeente Leek gebruikelijke wijze bekend is gemaakt waarop het verzoek betrekking heeft;
- het bouwplan is getoetst aan de Woningwet, het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de Wet ruimtelijke ordening;
- dat de aanvraag om omgevingsvergunning betrekking heeft op de activiteit bouwen;
- dat het project in strijd is met de geldende voorschriften van het bestemmingsplan Sintmaheerd;
- dat het perceel binnen het bestemmingsplan de bestemmingen Groen, Verkeer - Verblijfsgebied, Water en Wonen-1 heeft;
- dat 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;
- de Welstandscommissie Libau, Welstands- en Monumentenzorg Groningen op 20 juni 2017 een positief advies heeft uitgebracht;

## Omgevingsvergunning: HZ-17-06-207

### 2. Voorschriften

- De houder van de omgevingsvergunning geeft direct aan de afdeling Ruimte 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;
  - **ten minste twee dagen van tevoren:** het uitgraven van de bouwput of de start van de heiwerkzaamheden met opgave van soort heiblok;
  - **ten minste 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 moeten drie weken voordat met de werkzaamheden wordt begonnen de benodigde berekeningen en werktekeningen ter goedkeuring worden ingediend bij de afdeling Ruimte. Dat kan per mail naar: **tch@leek.nl**
  - fundering;
  - riolering;
  - vloeren;
  - betonconstructie;
  - houtconstructie;
  - kapplan.
- Van de te gebruiken materialen en toe te passen kleuren dienen voor de aanvang der werkzaamheden resp. materiaalmonsters en kleurenschema's ter goedkeuring te worden ingediend bij de afdeling Ruimte.
- De plaats van de zorgwoning en de hoogteligging van het peil van de zorgwoningen moet bepaald worden in overleg met en ter goedkeuring van de afdeling Ruimte.. **Het uitzetten gebeurt nadat de statische berekeningen door de afdeling Ruimte gecontroleerd zijn.**
- Een week voor de aanvang van de werkzaamheden moet er een inrichtingsplan van de bouwplaats ter goedkeuring ingediend worden bij de afdeling Ruimte..
- Veertien dagen voor ingebruikname van het gebouw moeten van onderstaande installaties meetrapporten ingediend worden, bij de afdeling Ruimte, 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-17-06-207

- Ter voorkoming van wateroverlast op het perceel Bolster 21 te Tolbert moeten de volgende maatregelen worden getroffen:
  - het hoogte verschil tussen het bouwperceel en het perceel Bolster 21 te Tolbert moet worden verkleind door de gronden ter plaatse van het perceel Bolster 21 te Tolbert op te hogen en uit te vlakken.
  - Tegen de perceelsgrens van de bouwlocatie op het perceel Bolster 21 te Tolbert moet ten behoeve van een goede waterafvoer een WADI (Water Afvoer Drainage Infiltratie) worden gerealiseerd.



## Omgevingsvergunning: HZ-17-06-207

**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

### *1. Overwegingen*

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het project betrekking heeft op het bouwen van zorgwoningen;
- het project in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan Sintmaheerdt;
- het bestemmingsplan Sintmaheerdt 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 Sintmaheerdt 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 30 mei 2017, met kenmerk 2017002861, heeft ingestemd met het volgen van een projectafwijkingsprocedure;
- een nieuw stedenbouwkundig plan is gemaakt;
- de raad op 28 juni 2017, met kenmerk 2017003196, een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;
- vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan Sintmaheerdt de aanvraag om omgevingsvergunning aangemerkt moet worden als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan;
- de aanvraag om omgevingsvergunning een omgevingsvergunning betreft als bedoeld in artikel 3.10 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

### **Omgevingsvergunning: HZ-17-06-207**

- 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 het Gemeenteblad en de Staatscourant van 17 juli 2017;
- het ontwerpbesluit gedurende een periode van 6 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 zienswijzen zijn ingediend;
- de raad na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit geïnformeerd is over de ingediende zienswijzen tegen de aanvraag;
- de zienswijzen die naar voren zijn gebracht zijn betrokken bij de besluitvorming op de aanvraag;
- de zienswijzen hebben geleid tot het treffen van nadere voorzieningen ter voorkoming van wateroverlast op het naburig perceel;
- de aanvrager met de indiener van de zienswijze gezamenlijk overeen zijn gekomen welke nadere voorzieningen ter voorkoming van wateroverlast genomen worden;
- de zienswijze vanwege de gemaakte afspraken is ingetrokken;
- de raad op 6 december 2017, met kenmerk 2017006971, een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;
- tegen het verlenen van de omgevingsvergunning geen planologische bezwaren bestaan;
- besluit digitaal bekend is onder het nummer NL.IMRO .0022.PBTB17sintma3b-VA01;
- dat 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.

