

Projectbesluit NL.IMRO.0022.PBTBbouse3-VA01

Bouwvergunningnr: B20080022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Leek;

gelezen het verzoek om bouwvergunning van 19 december 2008 van De Zijlen te Tolbert om medewerking voor het oprichten van een zorgcomplex op het perceel Bousemalaan 3 (hoek Bousemalaan en Hoofdstraat) te Tolbert, kadastrale bekend gemeente Leek, sectie D, nummer 3568;

overwegende dat de bouw in strijd is met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "De Linde";

dat het perceel waarop het bouwwerk geplaatst moet worden de bestemming 'Woondoeleinden' heeft, met voor het grootste deel de aanduiding 'complexe bebouwing' en voor een klein deel de aanduiding 'groen';

dat het bouwwerk welliswaar is gesitueerd binnen de bestemming 'Woondoeleinden', maar niet geheel binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrens kan worden gebouwd;

dat het verzoek in eerste instantie is behandeld als een verzoek om vrijstelling ex artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening, welke tezamen met de op 19 december 2008 aangevraagde bouwvergunning, op 19 mei 2009 heeft geleid tot het besluit om vrijstelling van het bestemmingsplan en bouwvergunning te verlenen;

dat op 14 juli 2009, vanwege een gerechtelijke uitspraak, het besluit van 19 mei 2009 om vrijstelling van het bestemmingsplan en bouwvergunning te verlenen is ingetrokken en diensgevolge de aanvraag van De Zijlen opnieuw in behandeling dient te worden genomen;

dat De Zijlen een aanvraag om vrijstelling ex artikel 19 van de (oude) WRO heeft ingetrokken;

dat het verzoek om bouwvergunning op grond van artikel 46, lid 3 van de Woningwet is beschouwd als een verzoek om een projectbesluit te verlenen, als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening;

dat aan de ruimtelijke afweging een goede ruimtelijke onderbouwing d.d. augustus 2010 ten grondslag ligt;

dat mede gezien de ruimtelijke onderbouwing tegen het verlenen van een projectbesluit geen planologische bezwaren bestaan;

dat de regels van bestemmingsplan "De Linde" middels een projectprocedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening buiten toepassing kunnen worden verklaard;

dat de bestemming 'Wonen-Zorgwoning (W-Z)', zoals weergegeven op het bij dit besluit behorende verbeelding (kaart) d.d. 1 oktober 2009 'projectbesluit Bousemalaan 3', bestemd is voor een woon/zorg complex met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder parkeerplaatsen, fietsenstallingen, bergingen en dergelijke;

dat op de verbeelding (kaart) behorende bij dit besluit een bouwvlak is aangegeven, waarbinnen de nieuwbouw van beide hoofdgebouwen op het perceel moet plaatsvinden;

dat de hoofdgebouwen niet hoger dan 8 meter worden, een en ander conform de bij dit besluit behorende bouw- en situatietekeningen met nummer B20080022, welke zijn gewaarmerkt met "Behorende bij het besluit van 19 mei 2009" en "Behorende bij het besluit van 18 januari 2010";

dat uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt, dat er geen belemmeringen op grond van de Wet milieubeheer aanwezig zijn;

dat hogere waarden voor geluid als gevolg van verkeer zijn vastgesteld op 19 mei 2009;

dat de bouwwerken kunnen voldoen aan redelijke eisen van welstand;

dat het verzoek om bouwvergunning op de gebruikelijke wijze door de gemeente Leek bekend is gemaakt, door publicatie in de Midweek van 14 januari 2009;

dat op de voorbereiding van het Projectbesluit de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing is;

dat het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken op de gebruikelijke wijze door de gemeente Leek bekend is gemaakt, door publicatie in de Midweek en de Staatscourant van 9 juni 2010 en met ingang van 10 juni 2010 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat de bekendmaking digitaal op de website van de gemeente is geplaatst en tevens digitaal aan gedeputeerde staten van Groningen, de Inspectie VROM en Waterschap Noorderzijlvest is gezonden;

dat iedereen zes weken in de gelegenheid is gesteld tegen het verzoek zienswijzen in te dienen;

dat van deze gelegenheid gebruik is gemaakt;

dat een 'nota van reactie op de zienswijzen m.b.t. het projectbesluit en de bouwaanvraag Bousemalaan 3 te Tolbert' is opgesteld;

dat in deze nota alle zienswijzen zijn overwogen;

dat de overwegingen van de zienswijzen heeft geleid tot aanpassing cq verduidelijking van de ruimtelijke onderbouwing en dat de zienswijzen voor het overige niet zijn overgenomen en ongegrond zijn;

dat projectbesluit en bouwvergunning als bovenbedoeld daarom kunnen worden verleend;

dat de economische uitvoerbaarheid van het project is zeker gesteld middels een beschikking van het College Bouw Zorginstellingen (CBZ) van 18 juni 2008 voor het tot uitvoering brengen van de bouw.

dat de gemeenteraad van Leek de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit op 19 augustus 2009 heeft gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders en op 17 maart 2010 kaders voor het projectbesluit heeft vastgesteld;

gelet op:

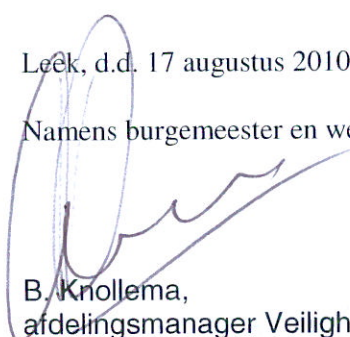
- de bij dit besluit behorende adviezen van 14 februari 2008; 5 augustus 2008; 11 mei 2009 en het aanvullend advies van 22 april 2010 van de Welstandscommissie Libau, Welstands- en Monumentenzorg Groningen;
- de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing, verbeelding (kaart) en regels (voorschriften);
- de bij dit besluit behorende "nota van reactie op de zienswijzen m.b.t. het projectbesluit en de bouwvergunning Bousemalaan 3 te Tolbert";
- het advies van de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving nummer 2010005982;
- artikel 3.10 van de Wet Ruimtelijke Ordening, alsmede gelet op de bepalingen van de Woningwet, de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening en de constructieve voorschriften uit het Bouwbesluit;

BESLUITEN:

- I De bepalingen van het geldende bestemmingsplan "De Linde" voor het perceel Bousemalaan 3 te Tolbert, kadastraal bekend gemeente Leek, sectie D, nr. 3568, buiten toepassing te verklaren;
- II Een Projectbesluit met nummer NL.IMRO.0022.PBTBbouse3-VA01, bestaande uit een verbeelding (kaart d.d. 1 oktober 2009, 'Projectbesluit Bousemalaan 3'), regels (Wonen-zorg), een ruimtelijke onderbouwing inclusief een "nota van reactie op de zienswijzen m.b.t. het projectbesluit Bousemalaan 3 te Tolbert", als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen, voor het realiseren van nieuwbouw ten behoeve van het zorgcomplex voor De Zijlen en de daarbij behorende voorzieningen, waaronder parkeerplaatsen, fietsenstallingen, bergingen en dergelijke, op het perceel Bousemalaan 3 te Tolbert, kadastraal bekend gemeente Leek, sectie D, nr. 3568;
- III Dat voor dit project geen exploitatieplan als bedoeld in de Grondexploitatiewet is opgesteld, omdat de economische uitvoerbaarheid van het project anderszins is veilig gesteld;
- IV Een reguliere bouwvergunning te verlenen aan De Zijlen te Tolbert voor het oprichten van een zorgcomplex op het perceel Bousemalaan 3 te Tolbert (hoek Bousemalaan en Hoofdstraat), kadastrale bekend gemeente Leek, sectie D, nummer 3568 overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bouw- en situatietekening, met nummer B20080022 en met "Behorende bij het besluit van 19 mei 2009" en "Behorende bij het besluit van 18 januari 2010" (stempels) met inachtneming van de volgende voorwaarden:

Leek, d.d. 17 augustus 2010

Namens burgemeester en wethouders van Leek,


B. Knollema,
afdelingsmanager Veiligheid,
Vergunningverlening en Handhaving

- 1 De houder van de bouwvergunning 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;
 - **ten minste twee dagen van tevoren:** het uitgraven van de bouwput of de start van de heiwerkzaamheden met opgave van soort heiblok;
 - **ten minste één 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.**
- 2 Van de onderstaande onderdelen dienen voor de aanvang der 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.

- 3 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.
- 4 De plaats van de woningen en de hoogteligging van het peil van de woningen dienen te worden bepaald in overleg met en ter goedkeuring van de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving.
- 5 Van de aannemer(s) dient uiterlijk twee dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden een gewaarmerkte kopie van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel te worden gezonden aan de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving.
- 6 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.
- 7 **Voor of tijdens de bouw** dient schriftelijk te worden aangetoond bij de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving dat wordt voldaan aan het hierboven gestelde door het overleggen 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).
- 8 Een week voor de aanvang van de werkzaamheden dient er een inrichtingsplan van de bouwplaats ter goedkeuring te worden ingediend bij de afdeling Veiligheid, Vergunningverlening en Handhaving van de gemeente Leek. Hierbij dient u er rekening mee te houden dat de twee meter brede strook (gemeentelijke) grond langs de weg vrij van opslag moet blijven.
- 9 **Veertien dagen voor ingebruikname van de woning (Of: van de uitbreiding Of: van het industriegebouw)** dienen van onderstaande installaties meetrapporten te worden ingediend, 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 terzake 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 Gas-toestellen in of krachtens de desbetreffende installatievoorschriften van de fabrikant bepaalde).
 - Drinkwaterinstallaties (NEN 1006, versie 2).

NB:

- Wij wijzen u erop dat het gebouw in principe geheel (fundering, dakoverstek, goten enz.) op eigen erf dient te worden aangebracht. Indien met de naaste burens wordt overeengekomen dat er wel grensoverschrijdend gebouwd mag worden, kan hier van afgeweken worden.
- Overige technische opmerkingen.
Op grond van de regelgeving met betrekking tot lichte bouwvergunning dient de aanvrager vooraf aan te tonen dat het bouwplan voldoet aan de constructieve veiligheidseisen uit het Bouwbesluit. Naar onze mening is daar in uw geval aan voldaan. Tijdens en na de realisatie van uw bouwplan kunnen wij controleren of het plan volledig voldoet aan de overige eisen uit het Bouwbesluit. Om te voorkomen dat u achteraf het gerealiseerde moet aanpassen attenderen wij u, op basis van de ingediende tekeningen, op een aantal zichtbare onvolkomenheden. Wij adviseren u het bouwplan aan te passen op de hiernavolgende onderdelen:

Leges: zie bijgevoegde Legesnota