

Aan Stichting Friesland Bedrijven
t.a.v. de heer S. Postma
Moleneind Nz 56
9203 ZR DRACHTEN

Drachten,
15 april 2016

Kenmerk
15-0247/cor

Zaaknummer
Z1392722
D1645944

Behandeld door
Bruno Wester
) 0512 581234
✉ b.wester@smallingerland.nl

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Postma,

U heeft op 17 juli 2015 een omgevingsvergunning aangevraagd op de Lanen 2 in Drachten. Deze aanvraag gaat over de bouw van een woon-zorgcentrum, het plaatsen van een erfafscheiding en de aanleg van een uitrit. Voor dit gebouw moet ook een huisnummer worden vastgesteld. Ons besluit krijgt u in deze brief.

Besluit

Op 15 april 2016 hebben wij besloten dat u de omgevingsvergunning krijgt. Aan de omgevingsvergunning verbinden wij voorschriften. De ontwerpvergunning bestaat uit de volgende activiteit(en):

- Bouwen
- Strijdig gebruik gronden of bouwwerken
- Uitrit aanleggen

Waarom hebben wij dit besloten?

Uw aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan de regelgeving en voldoet aan de eisen. In de bijlage vindt u de onderbouwing.

Voorwaarden

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder voorschriften. Daarnaast gelden nog andere wettelijke eisen. Hieraan moet u zich houden. Het is daarom belangrijk dat u ze goed leest, ze staan in de bijlage. De bijlage maakt onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Wanneer mag u de vergunning gebruiken?

U kunt vanaf 4 juni 2016 starten met uw werkzaamheden. Is er een verzoek om voorlopige voorziening gedaan bij de rechtbank? Dan mag u pas gebruik maken van de vergunning nadat de rechtbank hierover een uitspraak heeft gedaan.



Procedure

De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing op uw aanvraag. Dit houdt in dat we eerst een ontwerpbesluit hebben gepubliceerd. Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben van 12 februari 2016 tot en met donderdag 24 maart 2016 ter inzage gelegen. Over dit ontwerpbesluit kon iedereen zijn mening (zienswijze) geven. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De omgevingsvergunning is daarom niet aangepast.

Bent u het niet eens met ons besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, dan is er beroep mogelijk. In de bijlage leest u hoe u dat kunt doen onder het kopje "Rechtsbescherming".

Publicatie

Ons besluit wordt gepubliceerd in Breeduit, de wekelijkse informatiekrant, en op de gemeentelijke website (www.smallingerland.nl). Wij leggen het besluit met de bijbehorende stukken met ingang van 23 april 2016 tot en met 3 juni 2016 ter inzage. Tijdens deze termijn kan een belanghebbende die een zienswijze heeft gegeven over het ontwerpbesluit in beroep. Dit geldt ook voor belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze in te dienen.

Wat kost deze vergunning

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor de omgevingsvergunning leges moet betalen. Dit is € 68.798,90. U ontvangt de nota binnen een week nadat wij de omgevingsvergunning hebben verleend.

Heeft u vragen?

Ik wens u succes met het uitvoeren van uw plan. Als u nog vragen heeft over de omgevingsvergunning dan kunt u bellen met mijn collega Bruno Wester via telefoonnummer 0512 - 581 234. Dit geldt ook als u wilt weten of er beroep is ingediend.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders,

Carolien Bendsorp,
Wabo-coördinator eenheid Vergunningen en Handhaving,
afdeling Publiek

Deze brief is automatisch verwerkt. Daarom ontbreekt de gebruikelijke handtekening.

Bij dit besluit horen diverse documenten die zijn voorzien van een stempel zodat duidelijk is dat ze bij uw omgevingsvergunning horen. Het gaat om de volgende stukken:

- aanvraagformulier,
- van Adema Architecten, nr. 15015 tekening bestaande situatie CO-17-01 d.d. 17 juli 2015,
- idem tekening GO/VG C4-61-01 d.d. 17 juli 2015,
- idem Ontwerp dakoverzicht C4-01A d.d. 17 juli 2015,
- idem Principe dataillering C4-02B d.d. 17 juli 2015,
- idem Ontwerp gevels C4-02 d.d. 17 juli 2015,
- idem Ontwerp gevels C4-02A d.d. 17 juli 2015,
- idem Ontwerp hekwerk C4-17-02 d.d. 17 juli 2015,
- idem Technische plattegrond C4-03 d.d. 17 juli 2015,

- idem Ontwerp situatie Ca-17-01 d.d. 5 oktober 2015,
- idem Ontwerp plattegrond C4-01 d.d. 5 oktober 2015,
- van Adema Architecten, project Nieuwbouw 21 zorgappartementen te Drachten, ventilatieberekening kenmerk 15015-DC-A1-01, d.d. 18 september 2015,
- van Adema Architecten, project Maartenswouden te Drachten, daglichtberekening d.d. 15 juli 2015,
- van Adema Architecten, Maartenswoude Drachten - Zorgcomplex Maartenswoude Drachten, Energieprestatie Woningbouw nr. 15015-DC-E-01,
- van Isobouw, Project Maartenswouden te Drachten, Berekening RC waarden plat dakconstructies conform NPR 2068,
- van Isover Rc berekening massief binnenblad met HSB element volgens NEN 1068:2012/C1:2014 en gevelbekleding,
- idem Rc berekening van een spouwmuurconstructie volgens NEN 1068:2012/C1:2014,
- van Landstra bureau voor bouwfysica, notitie15211n01 d.d. 27 november 2015,
- idem notitie 15211n01a d.d. 28 januari 2016,
- Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van een woonzorgcentrum aan De Lanen 2 te Drachten.

Wij wijzen u erop dat het formaat en de schaal van tekeningen op papier kunnen afwijken. De digitale versie van de tekening is leidend.

Daarnaast maken de volgende bijlagen onderdeel uit van dit besluit:

- Inhoudelijke beoordeling
- Voorwaarden
- Begrippen
- Rechtsbescherming

BIJLAGE bij omgevingsvergunning nr. 15-0247**Inhoudelijke beoordeling**

De reguliere voorbereidingsprocedure is van toepassing op uw omgevingsvergunning (artikel 3.10 Wabo).

De omgevingsvergunning bestaat uit de activiteit(en):

- Bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Strijdig gebruik gronden of bouwwerken (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)
- Uitrit aanleggen (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo)

Activiteit bouwen

Deze activiteit hebben wij getoetst aan:

- het Bouwbesluit (artikel 2.10 lid 1 onder a Wabo)
- de Bouwverordening (artikel 2.10 lid 1 onder b Wabo)
- het bestemmingsplan "Maartenswouden" (artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo)
- de Welstand- en Reclamenota Smallingerland 2014 (artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo)

Motivering:

De aanvraag voldoet niet op alle punten. De activiteit is strijdig met het bestemmingsplan. Wij wijken hiervan af. Onder het kopje "Strijdig gebruik" leggen we uit waarom wij in dit geval afwijken van het bestemmingsplan.

Activiteit strijdig gebruik

Deze activiteit hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan "Maartenswouden" (artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo) en artikel 2.12 van de Wabo.

Uw aanvraag voldoet niet aan de bestemming "Maatschappelijk-1" omdat een bijzondere woonvorm niet binnen deze bestemming past (artikel 9.1 van het bestemmingsplan). Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn levensbeschouwelijke voorzieningen, medische- en sociaal-medische voorzieningen, educatieve voorzieningen, voorzieningen op het gebied van openbare dienstverlening toegestaan. Permanente bewoning is binnen de bestemming Maatschappelijk niet toegestaan.

Wij wijken af van het bestemmingsplan. Daarom krijgt u de omgevingsvergunning. Voor de motivering verwijs ik u naar de bij deze vergunning behorende Ruimtelijk Onderbouwing. De gemeenteraad heeft op 15 september 2015 categoriën aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Deze ontwikkeling valt binnen de categorie 'ontwikkelingen binnen de bebouwde kom'. Voor deze ontwikkeling is dus geen Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

Activiteit uitrit aanleggen

Deze activiteit hebben we getoetst aan de Algemene plaatselijke verordening Smallingerland (artikel 2:12) en voldoet aan de eisen. Daarom krijgt u de omgevingsvergunning.

Leges

In de gemeentelijke legesverordening staat dat u voor deze omgevingsvergunning leges moet betalen. Het gaat om het volgende bedrag:

Activiteit bouwen:	€ 63.280,00
Afwijking bestemmingsplan buitenplans met bouwactiviteit:	in exploitatiebijdrage
Uitrit aanleggen:	€ 101,30
	<hr/>
Totaal:	€ 63.381,30

Voorwaarden**Onderdeel bouwen**Nog aan te leveren gegevens:

Minimaal 3 weken voordat de werkzaamheden starten moet u ons informeren over de constructie van het bouwwerk. Wij moeten de tekeningen en berekeningen van de constructieve onderdelen goedkeuren voordat u kunt gaan bouwen.

Het is belangrijk dat u contact met ons op neemt over:*Melding start funderings- en betonwerkzaamheden*

Wij willen de grondverbetering en de wapening van de fundering controleren voordat er beton wordt gestort. Twee werkdagen voor de start van het betonstorten meldt u dit aan een toezichthouder van de eenheid Vergunningen en Handhaving.

Start werkzaamheden

De start van de werkzaamheden moet u minimaal vijf werkdagen voordat u begint melden bij de eenheid Vergunning en Handhaving.

Voordat de bouw kan starten heeft u informatie nodig over het vloerpeil van het bouwwerk. Daarvoor maakt u een afspraak met een toezichthouder van de eenheid Vergunningen en Handhaving. Ook markeren wij dan op het bouwperceel twee punten van de voorgevel en één punt van de zijgevel van het gebouw. Dan is het duidelijk dat het gebouw op de juiste plek op het perceel komt.

Afronding bouwwerkzaamheden (gereedmelding)

Wanneer de bouwwerkzaamheden zijn afgerond, meldt u dit aan een toezichthouder van de eenheid Vergunningen en Handhaving.

Hoe meldt u deze zaken bij ons?

De start- en de gereedmelding kunt u doen via de digitale formulieren op onze website:

www.smallingerland.nl/startmelding en www.smallingerland.nl/gereedmelding.

Deze formulieren kunt u ook bij de Servicecentrum in het gemeentehuis invullen.

Voorschriften:

De algemeen verbindende voorschriften van het Bouwbesluit, het geldende bestemmingsplan en de gemeentelijke bouwverordening zijn op het bouwen en het in gebruik hebben van het bouwwerk van toepassing.

Begrippen

Wabo:	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Bor:	Besluit omgevingsrecht
Mor:	Regeling omgevingsrecht
Awb:	Algemene wet bestuursrecht
APV:	Algemene plaatselijke verordening Smallingerland

Rechtsbescherming**Beroep**

Als u het niet eens bent met ons besluit om de omgevingsvergunning te verlenen, dan kunt u van 23 april 2016 tot en met 3 juni 2016 beroep instellen bij:

Rechtbank Noord-Nederland
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 150
9700 AD Groningen

Alleen als u belanghebbende bent en op tijd zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit, kunt u beroep instellen. Dit geldt ook voor belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze in te dienen. Als de omgevingsvergunning afwijkt van het ontwerpbesluit dat ter inzage heeft gelegen, kunt u als u geen zienswijzen heeft ingediend, toch beroep instellen voor zover het beroepschrift betrekking heeft op deze afwijkingen.

Verzoek om voorlopige voorziening

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van de omgevingsvergunning niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland.

Griffierecht

Voor de behandeling van uw beroep / verzoek om voorlopige voorziening betaalt u griffierecht aan de rechtbank. De griffier stuurt hiervoor een rekening. Als u het griffierecht niet betaalt dan wordt de zaak niet in behandeling genomen.