

Publicatie ontwerpbeschikking uitgebreide procedure

Kennisgeving ontwerpbeschikking Wet algemene bepalingen omgevingsrecht Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Burgemeester en wethouders van Smallingerland maken bekend dat zij in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voornemens zijn vergunning te verlenen voor:

- de verbouw/uitbreiding van een woongebouw op de lokatie Torenstraat 14 in Drachten. Het ontwerpbesluit is tevens te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl met planid 0090.PB2012SNO004-0301. Daarnaast zijn de stukken m.b.t. de afwijking van het bestemmingsplan te raadplegen op de gemeentelijke website www.smallingerland.nl klik op 'Uitvoering', 'Bestemmingsplannen' en vervolgens op 'Bestemmingsplannen nu ter inzage'.

De aanvraag, de ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken liggen met ingang 14 december 2012 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis te Drachten. De ontwerpbeschikking en de bijbehorende stukken zijn elke werkdag in te zien .

Van vrijdag 14 december 2012 tot en met donderdag 24 januari 2013 kunnen schriftelijk zienswijzen worden ingebracht. Zij moeten worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Smallingerland, postbus 10.000, 9200 HA Drachten. In deze periode kunnen ook zienswijzen mondeling worden ingebracht. Hiervoor wordt een hoorzitting georganiseerd na telefonische afspraak (0512-581234).

Wij maken u erop attent dat slechts beroep tegen de uiteindelijke beschikking kan worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen de ontwerpbeschikking en men belanghebbende is.

OMGEVINGSVERGUNNING

(ontwerpbeschikking)

Burgemeester en Wethouders hebben op 8 juni 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de verbouw/uitbreiding van een woongebouw. De aanvraag gaat over de locatie Torenstraat 14 in Drachten, kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie A, nummer 08122, en is geregistreerd onder nummer 11-0433.

Aanvrager

Bam Woningbouw Noord
Lavendelheide 7A
9202 PD DRACHTEN

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn van plan om, gelet op artikel 2.1, 2.2 en § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen onder het stellen van voorschriften.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)
- Strijdig gebruik gronden of bouwwerken (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo)

Onderdeel van het besluit vormen:

1. de verbouw/uitbreiding van een woongebouw,

De overwegingen die aan dit besluit ten grondslag liggen worden verderop in dit document per activiteit vermeld.

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De uitgebreide voorbereidingsprocedure (op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is op deze aanvraag van toepassing. De aanvraag is beoordeeld op de volgende aspecten:

- voor Bouwen (Art. 2.1 lid 1 onder a Wabo) aan artikel 2.10,
- voor Strijdig gebruik gronden of bouwwerken (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo) aan artikel 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet.

Adviezen

De aanvraag is voor advies aan de volgende adviesorganen voorgelegd:

Welstand

De aanvraag is voorgelegd aan Welstandsadvisering en monumentenzorg Hûs & Hiem. Uit het advies van Welstandsadvisering en monumentenzorg Hûs & Hiem d.d. 06-07-12, nummer W11SMA180-2 blijkt dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Aanvraag: 11-0433, de verbouw/uitbreiding van een woongebouw
Torenstraat 14 in Drachten

Verklaringen van geen bedenkingen

Bij de volgende bestuursorganen is verzocht te verklaren dat zij tegen het verlenen van de omgevingsvergunning geen bedenkingen hebben:

De gemeenteraad heeft bij besluit van 5 oktober 2010 verklaard dat geen Verklaring van geen bedenkingen is vereist voor het toepassen van art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van de aanvraag:

- wateradvies,
- 'ruimtelijke onderbouwing bouw en verbouw t.b.v. een bijzondere woonvorm en BSO aan de Torenstraat 14 te Drachten
- aanvraagformulier,
- foto's;
- staat van kleuren en materialen;
- situatie tekening;
- concept inrichtingstekening terrein;
- tekening BT-01, BT-02, BV-01, BV-03, BV B02, BV – T04, BV-T05, Detailblad 01 t/m 08;
- Sondeeronderzoek, Thermische isolatie, Oppervlakte staat functiewijziging schoolgebouw +gez. Woonkamer, Opgave personen/Functies buitenschoolse opvang, Oppervlakte staat nieuwe woonfuncties 13 t/m 16, Ventilatieberekening nieuwe functies, Daglichttoetreding

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 14 december 2012 ter inzage gelegd. Tegen dit voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen kunt u van 14 december 2012 tot en met 24 januari 2013 naar keuze schriftelijk of mondeling uw zienswijze naar voren brengen. Uw schriftelijke zienswijze kunt u indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Smallingerland, Postbus 10.000, 9200 HA Drachten.

Voor uw mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met de eenheid Vergunningen en Handhaving van de afdeling Publiek (0512-581234).

Ten slotte wordt er de aandacht op gevestigd, dat alleen belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend en belanghebbenden die aantonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest, naar aanleiding van de beschikking beroep kunnen instellen bij de Rechtbank Leeuwarden.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op Datum aan Bam Woningbouw Noord voor het project de verbouw/uitbreiding van een woongebouw op de locatie Torenstraat 14 in Drachten.

activiteit bouwen (art. 2.1 lid 1a wabo)	2
activiteit strijd gebruik gronden of bouwwerken (art. 2.1 lid 1c)	4

activiteit bouwen (art. 2.1 lid 1a wabo)

De aanvraag is getoetst aan de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Bouwbesluit). De activiteit voldoet aan het Bouwbesluit mits de hieronder genoemde voorschriften in acht worden genomen.

De aanvraag is getoetst aan de bouwverordening als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De activiteit voldoet aan de bouwverordening. De aanvraag is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De activiteit past niet in dit bestemmingsplan.

Van het bestemmingsplan wordt afgeweken op grond van de overwegingen vermeld onder het kopje Strijdig gebruik gronden of bouwwerken enz.

Voorschriften

De bouwwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.

Minimaal 3 weken voor de aanvang van de werkzaamheden moeten bij de gemeente ter goedkeuring worden overlegd de tekeningen en berekeningen van de fundering, vloeren en verdere constructieve onderdelen van het bouwwerk. Het bouwwerk wordt niet eerder door de gemeente uitgezet dan nadat de constructietekeningen en –berekeningen zijn ontvangen.

De verder zijn de hieronder bijgevoegde voorwaarden ten aanzien van brandwerende constructies en preventieve voorzieningen zijn van toepassing.

Sterkte bij brand, Afdeling 2.2:

Een vloer of trap waarover of –onder een vluchtroute voert, bezwijkt niet binnen 30 minuten bij brand in een subbrandcompartiment waarin die vluchtroute niet ligt.

Een bouwconstructie bezwijkt bij brand in een brandcompartiment waarin die bouwconstructie niet ligt, niet binnen 60 minuten door het bezwijken van een bouwconstructie binnen of aangrenzend aan dat brandcompartiment.

Voor de woonfunctie in het bestaande gebouw geldt bovenstaande met een wbdbo van 20 minuten.

- De brandwerendheid m.b.t. bezwijken dient op tekening te worden aangegeven.

Beperking van uitbreiding van brand, Afdeling 2.10:

De volgens NEN 6068 bepaalde wbdbo van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment is ten minste 60 minuten. Tussen een brandcompartiment en een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert kan worden volstaan met 30 minuten.

De wbdbo van een brandcompartiment naar een ruimte van een op het aangrenzend perceel gelegen gebouw is ten minste 30 minuten.

Voor de woonfunctie in het bestaande gebouw geldt bovenstaande met een wbdbo van 30 minuten.

- De tekeningen moeten worden aangepast op de volgende onderdelen.
- Wbdbo aangeven tussen de woningen onderling.
- Wbdbo aangeven bij de binnenhoeken waar brandoverslag kan plaatsvinden.
- Wbdbo aangeven van alle, niet straatgerichte, gevels t.o.v. de perceelsgrenzen.
- Wbdbo aangeven tussen de gezamenlijke leefruimte en de trap naar de kelder.
- Nominale belasting van de verbrandingstoestellen in de kelder aangeven.
- Wbdbo tussen de nieuwbouw woningen moet minimaal 60 minuten zijn. Reductie met 30 minuten is alleen mogelijk indien aangetoond wordt dat de volgens NEN 6090 bepaalde permanente vuurbelasting niet groter is dan 500 MJ/m².

Vluchtroutes, Afdeling 2.12:

De uitgangen van de woonfuncties grenzen direct aan het trappenhuis. Dit is toegestaan indien op deze route uitsluitend woonfuncties en nevenfuncties daarvan zijn aangewezen en de uitgang van het trappenhuis direct grenst aan het aansluitende terrein.

In het plan is een deur naar het platte dak van de gezamenlijke leefruimte gesitueerd. Dit zal de tweede vluchtroute voor de woningen zijn. In dit geval dient het dak een wdbdo van ten minste 30 minuten te bezitten.

- Detaillering van de aansluitingen en de opbouw van het platte dak dienen ter nadere goedkeuring te worden ingediend.
- Tevens dienen de voorzieningen voor deze vluchtroute te worden aangegeven op tekening.

Vastzetten zelfsluitende constructieonderdeel, Artikel 7.3:

Een zelfsluitend constructieonderdeel in een brand- of rookscheiding mag niet in geopende stand zijn vastgezet tenzij het constructieonderdeel bij brand en bij rook automatisch wordt losgelaten.

In de gemeenschappelijke ruimten mag de aankleding geen brandgevaar opleveren. Dit gevaar is niet aanwezig indien de aankleding een ondergeschikte bijdrage aan het brandgevaar levert; onbrandbaar is bepaald volgens NEN 6064; voldoet aan brandklasse A1 als bedoeld in NEN-EN 13501-1; voldoet aan de eisen voor constructieonderdelen of een navlamduur heeft van ten hoogste 15 seconden en een nagloeiduur van ten hoogste 60 seconden. Tevens mag in de gezamenlijke ruimten geen met brandbaar gas gevulde ballonnen aanwezig zijn.

Deuren in vluchtroutes, Artikel 7.12:

Een deur op een vluchtroute is bij aanwezigheid van personen in het bouwwerk uitsluitend gesloten indien die deur tijdens het vluchten, zonder gebruik te moeten maken van een los voorwerp onmiddellijk over de ten minste vereiste breedte kan worden geopend.

activiteit strijd gebruik gronden of bouwwerken (art. 2.1 lid 1c)

De aanvraag is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Het beoogde plan past niet in het bestemmingsplan Noordoost, omdat:

- Torenstraat 14, bestemming Maatschappelijk-1:
 - het maximale bebouwingspercentage van 50% worden overschreden;
 - er wordt overnacht/tijdelijk wordt gewoond.
- Achter Torenstraat 18, bestemming Verkeer-Verblijf:
 - het gebruik van het perceel (parkeren, tuin/erf en speelterrein) ten behoeve van de maatschappelijke functie, gevestigd in de Torenstraat 14, qua gebruik niet past in de openbare bestemming Verkeer-Verblijf. Omdat het gebruik niet passend is, past de berging/fietsenstalling ook niet.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a punt 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan aan een activiteit in strijd met het geldende bestemmingsplan medewerking worden verleend indien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor de motivering hieromtrent wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing met als titel 'Ruimtelijke onderbouwing Bouw en verbouw t.b.v. een bijzondere woonvorm en BSO aan de Torenstraat 14 te Drachten', welke als bijlage bij deze vergunning is gevoegd.

Leges

Activiteit bouwen

€ 7.140,00

Totaal:

€ 8.598,50

Drachten, 6 december 2012,

namens Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Smallingerland,G. van Alst,
Hoofd eenheid Vergunningen en
Handhaving, afdeling Publiek*Deze brief is via een digitaal proces afgehandeld en is daarom niet handmatig ondertekend.*