

Uw brief van
23 december 2019

Uw kenmerk

Ons kenmerk
WABO-20191259

Bijlage(n)
Diversen

Behandeld door
B. de Roo

Doorkiesnummer
0592-266 662

Vries
18 mei 2021



LPB vastgoed B.V.
de heer T. van Bree
Kieler Bocht 66
9723 JB GRONINGEN

gemeente Tynaarlo

Onderwerp: omgevingsvergunning

Geachte heer Van Bree,

Op 23 december 2019 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van het Noorder Sanatorium van kantoor naar woningen inclusief bijbehorende bouwwerken, werken en werkzaamheden op het perceel Stationsweg 163 te Zuidlaren ontvangen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO-20191259. In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Activiteiten

Uw aanvraag heeft betrekking op meerdere activiteiten. Het betreft:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het slopen van een bouwwerk in beschermd stads- of dorpsgezicht;
- een aangewezen monument, te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of te laten gebruiken waardoor het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht;
- een houtopstand te vellen of te doen vellen;
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald;

Besluit

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij opgedeeld naar de verschillende deelactiviteiten. In de bijlage treft u deze deelvergunningen aan. Aan de deelvergunningen zijn voorschriften verbonden. Zij vormen samen met deze brief de omgevingsvergunning. Wij raden u aan om deze vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven.

Zienswijzen

Het ontwerp-besluit (ontwerp-omgevingsvergunning) heeft met ingang van 13 maart 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.



Uitspraak Raad van State

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in een uitspraak van 14 april 2021 <https://www.raadvanstate.nl/@125043/201908374-1-r3/> bepaald dat het indienen van een zienswijze tegen een ontwerpbesluit niet langer verplicht is om daarna in beroep te kunnen gaan.

In dit geval betekent het dat ondanks dat er nu geen zienswijzen zijn ingediend er toch nog beroep mogelijk is.

Rechtsbescherming

Indien u het niet eens bent met deze beslissing kunt u binnen 6 weken, na de datum van ter inzage legging van dit besluit, beroep aantekenen bij de Rechtbank. Van deze ter inzage legging doen wij mededeling op www.officielebekendmakingen.nl. U kunt daarin nagaan wat de eerste dag van de beroepstermijn is.

Tegelijk met of na het indienen van een beroepschrift kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank verzoeken om het besluit te schorsen en/of een voorlopige voorziening te treffen. Voor de wijze waarop u in deze gevallen dient te handelen verwijzen wij u naar <https://www.tynaarlo.nl/melden-aan-de-gemeente/bezwaren-klachten-bemiddeling-en-rechtsbescherming>.

Wanneer is uw vergunning geldig?

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt dat uw vergunning pas in werking treedt na afloop van de beroepstermijn. Dit is de eerste dag van de zevende week na de ter inzage legging van dit besluit. Van deze ter inzage legging doen wij mededeling in op www.officielebekendmakingen.nl. U kunt daarin nagaan wat de eerste dag van de beroepstermijn is. U kunt dus nog niet beginnen met de uitvoering van de werkzaamheden. Dit kan pas zes weken en één dag na de ter inzage legging van dit besluit.

Broedseizoen

Onder verwijzing naar de voorschriften die in de deelvergunning zijn opgenomen wijzen wij u op het volgende. Van half maart tot half juli moet bij het vellen van bomen extra rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat in houtopstanden vogels broeden of een nest hebben. Deze periode geldt als globale aanduiding van het broedseizoen. Het is niet toegestaan om nesten, holen of andere verblijfplaatsen van vogels te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

Wij adviseren bij vergunningen voor het vellen van houtopstanden altijd om het vellen uit te stellen tot na het broedseizoen. Als dit niet mogelijk is moet voorafgaand aan het vellen door een ter zake deskundige worden vastgesteld dat door het kappen geen verstoring plaatsvindt. Alleen na deze vaststelling mag het vellen tijdens het broedseizoen plaatsvinden.

De periode half maart tot half juli is een indicatie. Als u buiten het broedseizoen in de te vellen boom of de omgeving ervan broedende vogels of nesten aantreft die door het vellen van de boom kunnen worden verstoord, geldt eveneens de verplichting het advies van een ter zake deskundige te vragen en op te volgen.

<i>Postadres</i>	<i>Bezoekadres</i>	<i>Website</i>	<i>Bankrelaties</i>
Postbus 5, 9480 AA Vries	Kornoeljeplein 1, Vries	www.tynaarlo.nl	IBAN: NL02BNGH028.5079050 IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)
<i>Telefoonnummer</i>	<i>Faxnummer</i>	<i>E-mail</i>	BIC: BNGHNL2G
(0592) 26 66 62	(085) 20 84 923	info@tynaarlo.nl	



Gemeentelijke leges

Op grond van de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van de aanvraag om omgevingsvergunning leges verschuldigd voor een bedrag van € 183.176,15. Deze leges bestaan uit de volgende onderdelen:

Bouwactiviteit	€	172.898,00
Welstandstoets	€	1.641,00
Beoordeling bodemrapport	€	75,05
Kappen	€	63,65
Buitenplanse afwijking bouwactiviteit (excl. ruimtelijke onderbouwing)	€	2.300,00
Activiteiten m.b.t. Monument	€	137,45
Aanlegactiviteiten	€	6.061,00

Ter voldoening van dit bedrag ontvangt u binnenkort separaat een acceptgiro.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op www.tynaarlo.nl en op www.officielebekendmakingen.nl.

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden (Wnb). Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet vervangen. De bescherming van Natura 2000 gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen (houtopstanden) wordt nu via deze wet geregeld.

U krijgt te maken met de Wnb als u activiteiten onderneemt of gaat ondernemen, die negatieve gevolgen kunnen hebben voor de aangewezen soorten en habitattypen (de instandhoudingsdoelen) in een Natura 2000-gebied.

De inhoudelijke natuurtoets aan de natuurwetgeving wordt uitgevoerd door de provincie, die een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeente moet afgeven indien u ervoor kiest dit gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning aan te vragen.

Tijdens de toetsing van uw aanvraag is door ons onderzocht of uw project een negatieve invloed heeft op de gebieds- en soortbescherming zoals vastgelegd in de Wet Natuurbescherming. Wij zijn van mening dat uw project geen nadelige invloed heeft op de gebieds- en soortbescherming.

<i>Postadres</i>	<i>Bezoekadres</i>	<i>Website</i>	<i>Bankrelaties</i>
Postbus 5, 9480 AA Vries	Kornoeljeplein 1, Vries	www.tynaarlo.nl	IBAN: NL02BNGH028.5079050
			IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)
<i>Telefoonnummer</i>	<i>Faxnummer</i>	<i>E-mail</i>	BIC: BNGHNL2G
(0592) 26 66 62	(085) 20 84 923	info@tynaarlo.nl	



Mochten er desondanks bij de uitvoering beschermde flora- en/of faunasoorten aangetroffen worden dan verzoeken wij u per direct de werkzaamheden te staken en contact op te nemen met de provincie Drenthe, te bereiken via 0592-36 55 55.

Voor nadere informatie kunt u ook kijken op www.provincie.drenthe.nl/natuurbescherming.

Vragen

Voor nadere informatie over de omgevingsvergunning kunt u op werkdagen tot 12:00u contact opnemen met de behandelend ambtenaar via telefoonnummer 0592 - 266 662.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders en de heffingsambtenaar,

J.J. Ponsen
Adjunct manager team Publiekszaken en Advies

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

<i>Postadres</i>	<i>Bezoekadres</i>	<i>Website</i>	<i>Bankrelaties</i>
Postbus 5, 9480 AA Vries	Kornoeljeplein 1, Vries	www.tynaarlo.nl	IBAN: NL02BNGH028.5079050
			IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)
<i>Telefoonnummer</i>	<i>Faxnummer</i>	<i>E-mail</i>	BIC: BNGHNL2G
(0592) 26 66 62	(085) 20 84 923	info@tynaarlo.nl	



DEELVERGUNNING

Deelactiviteit(en)	:	Bouwen van een bouwwerk
Omschrijving project	:	het verbouwen van het Noorder Sanatorium van kantoor naar woningen inclusief bijbehorende bouwwerken, werken en werkzaamheden
Perceel	:	Stationsweg 163 te Zuidlaren, kadastraal bekend onder gemeente Zuidlaren, sectie H, nummers 3668 en 3669
Aanvraag nummer	:	WABO-20191259

Wettelijk kader

Artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) schrijft voor dat een aanvraag om omgevingsvergunning, voor zover zij betrekking heeft op de activiteit bouwen moet worden getoetst aan:

- het Bouwbesluit;
- de gemeentelijke bouwverordening;
- redelijke eisen van welstand;
- het geldende bestemmingsplan “Dennenoord Zuidlaren”.

Toets

Wij hebben het bouwplan getoetst aan de Wabo, de Woningwet, het Bouwbesluit, de bouwverordening en het geldende bestemmingsplan. Het bouwplan is hiermee in overeenstemming, doch niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Voor dat onderdeel wordt verwezen naar de deelvergunning “handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening”.

De welstandscommissie heeft op 18 december 2020 onder voorwaarden een positief advies afgegeven.

Voor het project is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Het onderdeel tunnelveiligheid is niet relevant voor dit project.

VOORWAARDEN

- De gemeente Tynaarlo wordt ten minste twee werkdagen voordat de feitelijke bouwwerkzaamheden aanvangen hiervan in kennis gesteld. Dit kan door een mail te sturen naar info@tynaarlo.nl onder vermelding van het zaaknummer: WABO-20191259 en de globale locatie: Stationsweg 163 te Zuidlaren;
- De gemeente Tynaarlo wordt ten minste op de dag van beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld van het gereedkomen van de werkzaamheden. Dit kan door een mail te sturen naar info@tynaarlo.nl onder vermelding van het zaaknummer: WABO-20191259 en de globale locatie: Stationsweg 163 te Zuidlaren;
- Er moet gebouwd worden in overeenstemming met de voorschriften van het Bouwbesluit;
- Berekening(en) en tekening(en) van de eventuele beton-, hout- en/of staalconstructies moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden worden ingediend bij team Publiekszaken en Advies. De berekeningen moeten zijn goedgekeurd door genoemd team alvorens met de bouw of verbouw mag worden begonnen;
- Indien tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel verbeterd moet worden of dat er nadere voorzieningen noodzakelijk zijn, dient dat te geschieden in overleg met team Publiekszaken en Advies;

<i>Postadres</i>	<i>Bezoekadres</i>	<i>Website</i>	<i>Bankrelaties</i>
Postbus 5, 9480 AA Vries	Kornoeljeplein 1, Vries	www.tynaarlo.nl	IBAN: NL02BNGH028.5079050
			IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)
<i>Telefoonnummer</i>	<i>Faxnummer</i>	<i>E-mail</i>	BIC: BNGHNL2G
(0592) 26 66 62	(085) 20 84 923	info@tynaarlo.nl	



- Indien tijdens de werkzaamheden in de praktijk toch één of meerdere oudere machines gebruikt gaan worden dan waarvan in de ingediende Aeriusberekening sprake is (machines jonger dan 2015), dient er een nieuwe Aeriusberekening gemaakt te worden, die ter beoordeling en goedkeuring aan het team Publiekszaken en Advies moet worden voorgelegd.
- Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens het peil door team Publiekszaken en Advies is aangegeven;
- De juiste plaats op het perceel wordt nader door team Publiekszaken en Advies gecontroleerd;
- Team Publiekszaken en Advies dient ten minste twee werkdagen voor de ontgravingswerkzaamheden in kennis te worden gesteld van de start van de bouw;
- Minimaal 2 dagen voor aanvang van heiwerkzaamheden moet u team Publiekszaken en Advies van deze werkzaamheden in kennis stellen. Tijdens de heiwerkzaamheden moet er worden gekalenderd. Deze kalenderstaten moeten ter goedkeuring worden aangeboden aan uw eigen constructeur en het team Publiekszaken en Advies;
- Er mag tussen 7.00 en 19.00 uur worden geheid;
- Team Publiekszaken en Advies dient tenminste een dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton (*bij voorkeur per mail: info@tynaarlo.nl*);
- Alvorens het leggen van de riolering wordt begonnen, dient contact te worden opgenomen met team Gemeentewerken, telefoon 0592-266 662;
- Het terrein waarop wordt gebouwd moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is. Een bouwveiligheidsplan moet minimaal drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter toetsing worden voorgelegd aan team Publiekszaken en Advies. Inhoud bouwveiligheidsplan:
 - De situering van het te bouwen gebouw.
 - De plaats van de bouwketen, de laad-, los- en hijszones en de opslag van materialen.
 - De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden. De afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd.
 - Indien u gebruik wilt maken van de openbare weg voor het laden en lossen dient u ten minste drie werkdagen voordat u dit wilt doen een melding doen via info@tynaarlo.nl. In deze mail moet u aangeven waar, op welke dag en welke tijden u de weg gaat blokkeren. Ook dient u dit onderling met de overige aannemers die aan het werk zijn in dezelfde straat af te stemmen. Er dient te allen tijde één weg open te blijven voor bijv. hulpdiensten;
 - Opnemen van trillings- en zettingsgrenzen (zie SBR richtlijn Trillingen deel A).
 - Er dienen trillingsmeters te worden geplaatst die tijdens het heien worden gemonitord door een daartoe bevoegd constructeur.
 - Vooraf dient er een opname te worden gemaakt van de bebouwing op de belendende percelen.
 - Indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel: de hoofdropzet van de verticale bouwputafschieding en de bouwputbodem en de uitgangspunten voor een bemalingsplan.
 - Aangeven of bronbemaling wordt toegepast en hoe schade aan naburige bouwwerken wordt voorkomen;

<i>Postadres</i>	<i>Bezoekadres</i>	<i>Website</i>	<i>Bankrelaties</i>
Postbus 5, 9480 AA Vries	Kornoeljeplein 1, Vries	www.tynaarlo.nl	IBAN: NL02BNGH028.5079050
			IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)
<i>Telefoonnummer</i>	<i>Faxnummer</i>	<i>E-mail</i>	BIC: BNGHNL2G
(0592) 26 66 62	(085) 20 84 923	info@tynaarlo.nl	



- Een door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte kopie van de onderneming welk het werk uitvoert moet minimaal drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter toetsing aan team Publiekszaken en Advies worden voorgelegd;
- Onderstaande bescheiden dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden in drievoud te worden ingediend bij team Publiekszaken en Advies. De berekeningen moeten zijn goedgekeurd door genoemd team alvorens met de bouw mag worden begonnen;
 - Rapportage kalendering paalfundering
 - Werktekeningen staalconstructie + detailberekening maatgevende details
 - Overige werktekeningen + berekeningen leveranciers (indien van toepassing)



DEELVERGUNNING

Deelactiviteit(en)	:	Handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening
Omschrijving project	:	het verbouwen van het Noorder Sanatorium van kantoor naar woningen inclusief bijbehorende bouwwerken, werken en werkzaamheden
Perceel	:	Stationsweg 163 te Zuidlaren, kadastraal bekend onder gemeente Zuidlaren, sectie H, nummers 3668 en 3669
Aanvraag nummer	:	WABO-20191259

Wettelijk kader

Voor het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, exploitatieplan of beheersverordening is op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een vergunning vereist. Volgens de toelichting op de wet wordt onder de term “gebruiken” ook bouwen begrepen.

Deze vergunning kan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a worden verleend:

- indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Strijd met het bestemmingsplan

Voor dit perceel geldt geen exploitatieplan, maar er is een anterieure overeenkomst tussen partijen gesloten.

Het perceel Stationsweg 163 Zuidlaren valt binnen de begrenzingen van het bestemmingsplan “Dennenoord Zuidlaren”. Het project: het verbouwen van het Noorder Sanatorium van kantoor naar woningen inclusief bijbehorende bouwwerken, werken en werkzaamheden, voldoet niet aan de voorschriften van dit plan.

Het plan is strijdig met de bestemming "maatschappelijk" omdat het gebied en de gebouwen worden ingericht en verbouwd ten behoeve van de bestemming 'wonen'. Wij zijn voornemens hier gemotiveerd van af te wijken.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 29 oktober 2013 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de wijze van afgifte van een verklaring van geen bedenkingen in onze gemeente. De aanvraag en de ontwerpvergunning worden gelijktijdig met de terinzagelegging voor belanghebbenden ter inzage gelegd voor de raadsleden. De raadsleden kunnen verzoeken de ontwerpvergunning te agenderen voor een raadsvergadering. Ook als zienswijzen worden ingediend wordt de ontwerpvergunning geagendeerd voor een raadsvergadering. Wanneer op grond van het voorgaande geen agendering nodig is voor de raadsvergadering, wordt de verklaring van geen bedenkingen geacht te zijn verleend na afloop van de periode van ter inzage legging.

De aanvraag en ontwerpvergunning hebben ter inzage gelegen. Dit is geen aanleiding geweest voor zienswijzen of voor het agenderen voor de raadsvergadering door een raadslid. Daarom kan in dit geval gebruik worden gemaakt van het raadsbesluit van 29 oktober 2013 en is daarmee de verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Motivering

De motivatie om af te wijken staat in de “Ruimtelijke Onderbouwing” en maakt deel uit van deze beschikking.

<i>Postadres</i>	<i>Bezoekadres</i>	<i>Website</i>	<i>Bankrelaties</i>
Postbus 5, 9480 AA Vries	Kornoeljeplein 1, Vries	www.tynaarlo.nl	IBAN: NL02BNGH028.5079050
			IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)
<i>Telefoonnummer</i>	<i>Faxnummer</i>	<i>E-mail</i>	BIC: BNGHNL2G
(0592) 26 66 62	(085) 20 84 923	info@tynaarlo.nl	



DEELVERGUNNING

Deelactiviteit(en)	:	Het uitvoeren van een werk
Omschrijving project	:	het verbouwen van het Noorder Sanatorium van kantoor naar woningen inclusief bijbehorende bouwwerken, werken en werkzaamheden
Perceel	:	Stationsweg 163 te Zuidlaren, kadastraal bekend onder gemeente Zuidlaren, sectie H, nummers 3668 en 3669
Aanvraag nummer	:	WABO-20191259

Wettelijk kader

Toetsingskader

Op grond van artikel 2.11 van de Wabo wordt een aanvraag om omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub b van de Wabo, geweigerd als het bestemmingsplan zich tegen dat werk of die werkzaamheid verzet.

Bestemmingsplan

Op grond van artikel 9.4.1 van het bestemmingsplan 'Dennenoord Zuidlaren' geldt er een vergunningplicht voor het aanleggen van een werk. Hiertoe is een archeologisch onderzoeksrapport ingediend.

Beoordeling archeologische onderzoeksrapport

De vrij strenge archeologische dubbelbestemming ter plaatse is gebaseerd op het vermoeden dat zich hier een pingoruïne bevindt (zie de paarse vlek op de bijgaande uitsnede van onze beleidskaart). Het onderzoek maakt aannemelijk dat dit onterecht was en dat door de provincie (die het basisbestand van mogelijke pingo's indertijd heeft aangeleverd) de vijver is aangezien voor een pingo-restant.

De auteur van het rapport had al eerder geadviseerd deze mogelijke pingo te laten vervallen.

Als we deze aanduiding wegdenken, dan blijft de onderliggende aanduiding middelhoge - tot hoge verwachting voor deze locatie overeind, maar daar is in het BP en de erfgoedverordening een vrijstelling van 1000 m² aan gekoppeld. Het huidige plan is 668 m² groot, waarvan Laagland archeologie ook nog adviseert om de westelijke helft vrij te geven. Het resterende oostelijke deelgebied is dus ruimschoots kleiner dan die 1000 m².

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan dus geconcludeerd worden dat voor dit bouwplan geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Besluit

Op basis van de beoordeling van het archeologisch onderzoeksrapport kan geconcludeerd worden dat de vergunning voor het aanleggen van een werk, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub b van de Wabo, verleend kan worden.

<i>Postadres</i>	<i>Bezoekadres</i>	<i>Website</i>	<i>Bankrelaties</i>
Postbus 5, 9480 AA Vries	Kornoeljeplein 1, Vries	www.tynaarlo.nl	IBAN: NL02BNGH028.5079050
			IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)
<i>Telefoonnummer</i>	<i>Faxnummer</i>	<i>E-mail</i>	BIC: BNGHNL2G
(0592) 26 66 62	(085) 20 84 923	info@tynaarlo.nl	



DEELVERGUNNING

Deelactiviteit(en)	:	Slopen van een bouwwerk in beschermd dorpsgezicht
Omschrijving project	:	het verbouwen van het Noorder Sanatorium van kantoor naar woningen inclusief bijbehorende bouwwerken, werken en werkzaamheden
Perceel	:	Stationsweg 163 te Zuidlaren, kadastraal bekend onder gemeente Zuidlaren, sectie H, nummers 3668 en 3669
Aanvraag nummer	:	WABO-20191259

Inleiding

De aanvraag voorziet in het gedeeltelijk slopen van elementen uit het voormalig Noorder Sanatorium in het kader van het verbouwen van het Noorder Sanatorium van kantoor naar woningen inclusief bijbehorende bouwwerken, werken en werkzaamheden. Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub h van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is een deelvergunning "slopen in een beschermd dorpsgezicht" noodzakelijk.

Wettelijk kader

Artikel 2.16 van de Wabo bepaalt dat deze vergunning kan worden geweigerd als niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een nieuw bouwwerk wordt geplaatst.

Advisering commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Op 18 december 2020 heeft de commissie Ruimtelijke Kwaliteit positief geadviseerd op de aanvraag.

Motivering

De sloopwerkzaamheden omvatten voornamelijk sloopactiviteiten interieurelementen of sloop van enkele delen van het gebouw voor de verbouwing ten behoeve van de verwezenlijking van de nieuwe bestemming. Deze hebben geen invloed op het beschermde stad- en dorpsgezicht.

Motivering om medewerking te verlenen is dat er door deze wijziging geen afbreuk wordt gedaan aan de waarde van het pand en het beschermd dorpsgezicht. In het advies van de CRKC (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie) is gedeeltelijke sloop van bouwkundige en interieurelementen bij de beoordeling betrokken.



DEELVERGUNNING

Deelactiviteit(en)	:	Wijzigen of gebruiken van een rijksmonument, provinciaal monument of gemeentelijk monument
Omschrijving project	:	het verbouwen van het Noorder Sanatorium van kantoor naar woningen inclusief bijbehorende bouwwerken, werken en werkzaamheden
Perceel	:	Stationsweg 163 te Zuidlaren, kadastraal bekend onder gemeente Zuidlaren, sectie H, nummers 3668 en 3669
Aanvraag nummer	:	WABO-20191259

Inleiding

De aanvraag voor het rijksmonument met het adres Stationsweg 163, 9471 GP te Zuidlaren, geregistreerd onder monumentnummer 395339, en kadastraal bekend onder gemeente Zuidlaren, sectie H, nummers 3668 en 3669, betreft het verbouwen van het Noorder Sanatorium van kantoor naar woningen inclusief bijbehorende bouwwerken, werken en werkzaamheden

Advisering Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie (CRKC)

Op 18 december 2020 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie onder nummer TYN18-00167-11 een positief advies uitgebracht aan het college van de gemeente Tynaarlo.

Advisering door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)

Op 21 december 2020 heeft de Rijksdienst, namens de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, onder nummer 193862 geadviseerd de vergunning te verlenen.

Voorschriften

In de hiervoor genoemde adviezen zijn voorschriften en aanbevelingen voor de uitvoering meegegeven. Op basis hiervan zijn de volgende voorschriften verbonden aan deze vergunning:

Algemeen:

- 1 Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden vindt een afstemmingsoverleg plaats met alle bij de uitvoering betrokken partijen (eigenaar, architect, aannemer/uitvoerder, onderaannemer, specialisten, RCE, gemeente). Afstemming vindt plaats over het proces, de planning en afspraken, de voorschriften/voorwaarden uit de vergunning, de restauratiekwaliteit en restauratiewerkzaamheden, aan te leveren werkplannen, afspraken over kleuroepassing en beoordeling proefvlakken of nader in het werk te bepalen aspecten et cetera.
- 2 Benodigde nadere uitwerkingen dienen voorafgaand aan de start van de werkzaamheden aangeleverd te zijn aan de gemeente.
- 3 Met het oog op de restauratiekwaliteit van de herstelwerkzaamheden moeten de uitvoeringsrichtlijnen (URL's) van de ERM (zie ook website) worden gehanteerd: Historisch metselwerk (URL 4003), Historisch voegwerk (URL 4006), Betonrestauratie-Realisatie (URL 4005), Historisch schilderwerk (URL 4009), Glaspanelen-in-lood (URL 4002), Hovenierswerk historische tuinen en parken (URL 6010).
- 4 Als tijdens de uitvoering van de restauratie of wijziging, tot dan toe onbekende historische onderdelen worden aangetroffen dient contact op genomen te worden met de gemeente Tynaarlo. In overleg zal worden bekeken of een nadere plangoedkeuring of aanpassing van de vergunning nodig is; dit geldt ook voor de uitvoering van werkzaamheden die niet in de vergunning zijn opgenomen.

Restauratiekwaliteit:

<i>Postadres</i>	<i>Bezoekadres</i>	<i>Website</i>	<i>Bankrelaties</i>
Postbus 5, 9480 AA Vries	Kornoeljeplein 1, Vries	www.tynaarlo.nl	IBAN: NL02BNGH028.5079050
			IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)
<i>Telefoonnummer</i>	<i>Faxnummer</i>	<i>E-mail</i>	BIC: BNGHNL2G
(0592) 26 66 62	(085) 20 84 923	info@tynaarlo.nl	



- 5 Het voorstel voor de restauratiekwaliteit van het gebouw en de tuin in overleg met de adviseurs af te stemmen op die in de subsidiebeschikking van de provincie Drenthe.
- 6 Het voorstel voor restauratiekwaliteit van de herstelwerkzaamheden van het gebouw en de tuin langs te lopen met de adviseurs op de mate van vervanging en de wijze van herstel (hanteren van de Restauratieladder van de ERM). Concreet gaat het om (het vastleggen van) de diepgang, hoeveelheden, het materiaalgebruik, de detaillering én de herstelwijze van de onderdelen. Waar nodig dient een specialisme of specialist te worden betrokken of ingeschakeld.
- 7 Met het oog op de restauratiekwaliteit van de herstelwerkzaamheden dienen mortels van het metselwerk en het voegwerk voorafgaand aan de start van het restauratie (volgens Werkomschrijving Cascoherstel exterieur) te worden bepaald en proefvlakken te worden opgezet. Deze dienen ter beoordeling te worden voorgelegd aan de gemeente en adviseurs. Pas na overeenstemming en goedkeuring over samenstelling, kleur en wijze van verwerken en aanbrengen mag worden gestart met de werkzaamheden.
- 8 Schilderwerk exterieur én interieur: voorafgaand aan de start van het schilderwerk dient er, op basis van het kleur historisch onderzoek, een definitief voorstel voor het herstel van de kleurstelling en behoud van verflagen te liggen (een kleurenplan met kleurschema en kleurnummers en de werkwijze). In het voortraject zijn de uitgangspunten voor het kleurgebruik be- en afgesproken. De kleuren (en toepassing) zullen in een proefvlak beoordeeld moeten worden alvorens deze definitief kunnen worden aangebracht. Afstemming vindt plaats met de RCE en de gemeente.
- 9 De centrale hal met trappenhuis maakt deel van het interieur- en kleurenplan. Voor het kleur-, materiaal- en beeldherstel van de monumentale waarde van het geheel en over de definitieve afwerking van de verschillende aspecten (vloer, deuren, vensters, radiatoren, wanden inclusief te verwijderen balie in de hal, zitjes in de gangen, enz.) is in overleg met de gemeente en de RCE een uitwerking van een voorstel nodig.

Relatie met nieuwbouw:

- 10 Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden vindt met de adviseurs een definitieve afstemming plaats over inpassing en verwijdering (inclusief documentatie) van monumentale onderdelen. Sloop van elementen of onderdelen die niet op de tekeningen zijn aangeduid, is zonder overleg met de gemeente niet mogelijk.
- 11 Over de lichtstraten op de begane grond dient nadere afstemming en overleg met de RCE en de gemeente plaats te vinden. Een eventuele nadere uitwerking kan worden opgevraagd.
- 12 Voor de aansluitingen van de nieuwbouw (met name de optoppingen) op het bestaande gebouw en de verfijning van de dakrand van de nieuwe liftopbouw dient afstemming en overleg met de RCE en de gemeente plaats te vinden en zijn nadere uitwerkingen nodig. Deze dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd.
- 13 Afvoeren en pijpjes op het dak dienen zoveel mogelijk geclusterd te worden, qua hoogte en aantal beperkt te blijven en afstand te houden van de dakrand. Doel moet zijn deze maximaal in te passen in de monumentale beeldwaarde.
- 14 Constructieve toevoegingen kunnen niet zonder meer worden gedaan. Hiervoor is overleg met de gemeente nodig.
- 15 Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden wordt, in overleg met de gemeente en de RCE, een voorstel voor (de materialisatie en de wijze van plaatsing van) de hellingbaan aangeleverd. Uitvoering kan pas na goedkeuring.
- 16 Voor de plaatsing van tijdelijke en permanente vleermuiskasten aan het gebouw is overleg met de gemeente nodig over de ingrepen in of aan het monument. Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden dient men, voor de huisvesting in de toren, een nadere uitwerking van de plaatsing van permanente inbouwkasten aan te leveren (voorzien van een concreet voorstel voor hoeveelheid en de werkwijze). Pas na overleg met en akkoord van de gemeente en de RCE kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd.

<i>Postadres</i>	<i>Bezoekadres</i>	<i>Website</i>	<i>Bankrelaties</i>
Postbus 5, 9480 AA Vries	Kornoeljeplein 1, Vries	www.tynaarlo.nl	IBAN: NL02BNGH028.5079050 IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)
<i>Telefoonnummer</i>	<i>Faxnummer</i>	<i>E-mail</i>	BIC: BNGHNL2G
(0592) 26 66 62	(085) 20 84 923	info@tynaarlo.nl	



Dit besluit voor het verlenen van de deelzaak monumenten is genomen onder de genoemde voorschriften en zoals aangegeven, op de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte stukken.

Een afschrift van dit ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken hebben wij verstuurd naar de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie van Libau Drenthe te Groningen én de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te Amersfoort.

<i>Postadres</i>	<i>Bezoekadres</i>	<i>Website</i>	<i>Bankrelaties</i>
Postbus 5, 9480 AA Vries	Kornoeljeplein 1, Vries	www.tynaarlo.nl	IBAN: NL02BNGH028.5079050 IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)
<i>Telefoonnummer</i>	<i>Faxnummer</i>	<i>E-mail</i>	BIC: BNGHNL2G
(0592) 26 66 62	(085) 20 84 923	info@tynaarlo.nl	



DEELVERGUNNING

Deelactiviteit(en)	:	Kappen
Omschrijving project	:	het verbouwen van het Noorder Sanatorium van kantoor naar woningen inclusief bijbehorende bouwwerken, werken en werkzaamheden
Perceel	:	Stationsweg 163 te Zuidlaren, kadastraal bekend onder gemeente Zuidlaren, sectie H, nummers 3668 en 3669
Aanvraag nummer	:	WABO-20191259

Wettelijk kader

Artikel 2.18 van de Wabo schrijft onder andere voor dat een aanvraag om omgevingsvergunning voor het kappen (vellen van een houtopstand) slechts kan worden verleend of geweigerd op de gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening.

Toets

De aanvraag is getoetst aan artikel 4.11 en 4.12 van de APV. De vergunning voor het kappen van de bomen verleend zonder herplantplicht.

Motivering

We hebben de aanvraag getoetst aan de weigeringsgronden van de APV, te weten de natuur- en milieuwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden, beeldbepalendheid, de waarde voor stads- en dorpsschoon, de waarde voor recreatie en leefbaarheid en de lijst van monumentale bomen en houtopstanden.

De omgevingsvergunning kan worden verleend omdat er voldoende rekening gehouden is met voldoende behoud van monumentale bomen.

Door één van onze medewerkers is de situatie ter plaatse beoordeeld. Daarbij was het onmogelijk om te zien of er wel of geen nesten aanwezig zijn. Er is op voorhand geen reden om aan te nemen dat er sprake is van een ontheffingsplicht zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming.

De vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de regelgeving omtrent flora en fauna wordt gerespecteerd. In de bijlage is de tekst opgenomen uit de Wet natuurbescherming over dit onderwerp.

Voorschriften

Aan deze vergunning zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. Wij verplichten u op grond van artikel 4:12d van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Tynaarlo tot het, binnen een jaar na verlening, herplant van 1 op 1. Dit mag worden uitgevoerd in bomen en heesters, wanneer dit wordt gebruikt om het oorspronkelijke tuinplan zo goed mogelijk te herstellen. De bomen en heesters dienen duurzaam in stand gehouden te worden. Dit houdt ten eerste in dat, ondanks het feit dat de boom de eerste jaren een stamdoorsnede heeft van kleiner dan 40 cm, het niet is toegestaan zonder vergunning deze nieuw geplante boom te verwijderen. Ten tweede geldt dat; mocht de boom of heester na het planten dood gaan, deze vervangen moet worden door een nieuw exemplaar van dezelfde soort. Voor elk opnieuw geplante boom of heester geldt een duurzame instandhouding van de boom of heester;
2. Aanwijzingen door of vanwege de manager Gemeentewerken gegeven, dienen stipt en onmiddellijk te worden opgevolgd;

<i>Postadres</i>	<i>Bezoekadres</i>	<i>Website</i>	<i>Bankrelaties</i>
Postbus 5, 9480 AA Vries	Kornoeljeplein 1, Vries	www.tynaarlo.nl	IBAN: NL02BNGH028.5079050
			IBAN: NL05BNGH028.5079093 (belastingen en leges)
<i>Telefoonnummer</i>	<i>Faxnummer</i>	<i>E-mail</i>	BIC: BNGHNL2G
(0592) 26 66 62	(085) 20 84 923	info@tynaarlo.nl	



3. U bent verplicht de schade, die u eventueel door het gebruik van de vergunning aan werken of eigendommen van de gemeente toebrengt, te vergoeden en voorts de redelijkerwijs nodige maatregelen te treffen ten einde te voorkomen dat de gemeente Tynaarlo, dan wel derden, ten gevolge van het gebruik van de vergunning schade lijden;
4. De geldigheid van deze vergunning vervalt een jaar na dagtekening op grond van artikel 4:12b van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Tynaarlo. Indien er bijzondere redenen zijn waardoor u geen gebruik heeft kunnen maken van de vergunning kunt u het college verzoeken om verlenging van deze termijn;
5. In de Wet natuurbescherming is een algemene zorgplicht opgenomen (art. 1.11) en daarnaast is in de paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 onder meer aangegeven dat beschermde in het wild levende diersoorten (met name in het broedseizoen) niet opzettelijk mogen worden verontrust. *(nadere toelichting op de verschillende beschermingsregimes is te vinden in de bijgevoegde tabel).*

Wet natuurbescherming (per 01-01-2017)

Tabel beschermingsregimes

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wn	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wn	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wn
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren	Niet van toepassing
Niet van toepassing	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen

Meer informatie is te vinden op:

www.provincie.drenthe.nl/onderwerpen/natuur-milieu/natuur/wnb



College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Mandaatbesluit

Portefeuillehouder	Dhr. R. Kraaijenbrink	Zaaknummer
Afdeling	: P&V	Documentnummer
Adviseur	: B. de Roo	

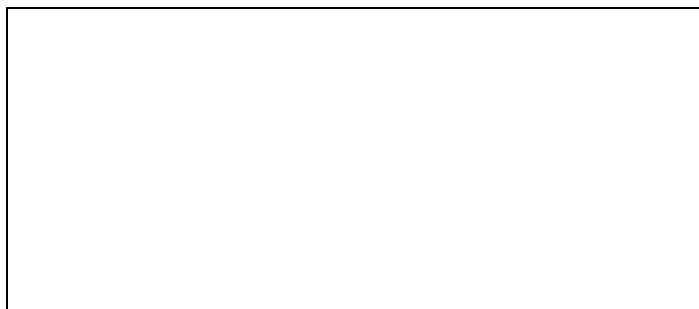
Omschrijving project:

Omgevingsvergunning voor het verbouwen van het Noorder Sanatorium van kantoor naar woningen inclusief bijbehorende bouwwerken, werken en werkzaamheden op het perceel Stationsweg 163 te Zuidlaren.

Voorstel:

Nu er naar aanleiding van de ter inzagelegging geen zienswijzen zijn ontvangen, de omgevingsvergunning voor het verbouwen van het Noorder Sanatorium van kantoor naar woningen inclusief bijbehorende bouwwerken, werken en werkzaamheden op het perceel Stationsweg 163 te Zuidlaren verlenen.

Besluit:



Toelichting

Algemeen:

Dossiernummer:	WABO-20191259
Datum ontvangst	23 december 2019
Procedure:	uitgebreide

Ontvankelijkheid:

Verzoek om aanvulling verzonden:	25 maart 2020
Datum ontvangst aanvullende geg:	21 juli 2020
Datum beslissing ontvankelijk:	21 juli 2020
Datum beslissing niet ontvankelijk:	

Deelvergunning(en):

Bouw	verlenen
Sloop	verlenen
Monument	verlenen

Aanleg	verlenen
Kappen	verlenen
Ro afwijken van de bestemming	verlenen

Advies:

Natuurbeschermingswet

Flora & Fauna

Grondwaterbescherming

Welstand/monumenten

Constructie

Gedeputeerde Staten

Minister OCW

Verkeer/parkeren

Groen

VRD

RUD

Overig, namelijk:

advies:

E.G. Zijlstra en S. Berends, M. Huisman m.m.

UITGEBREIDE PROCEDURE:

Crisis en Herstelwet van toepassing

Zienswijzen ontvangen

Besluit wijkt af van ontwerp

**Verklaring van geen bedenkingen:**

Gemeenteraad

Ministerie van ELI

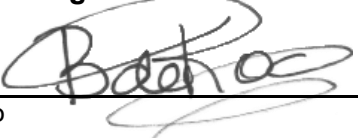
Gedeputeerde Staten

Overig, namelijk:

**Leges**

Artikelomschrijving	Legesbedrag
Bouwactiviteit	€ 172.898,00
Welstandstoets	€ 1.641,00
Beoordeling bodemrapport	€ 75,05
Kappen	€ 63,65
Buitenplanse afwijking	€ 2.300,00
bouwactiviteit (excl. ruimtelijke onderbouwing)	
Activiteiten m.b.t.	€ 137,45
Monument	
Aanlegactiviteiten	€ 6.061,00

Ondertekening technisch medewerker:


B. de Roo

Ondertekening juridisch medewerker:



☒ H. Polman ☐ R.B. Mienstra ☐

Memo juridisch medewerker:

Leges conform legesverordening ☒ Ja ☐ Nee ☐ n.v.t.

Conform: ☒ Ja ☐ Nee (*constatering hieronder invullen*)

Constatering(en) juridisch medewerker:	Conform?	Reactie vergunningverlener: