Besluit
verlenen van de omgevingsvergunning
voor het bouwen van 6 zorgappartementen

Adres 't Oost 60 te Oosterwolde
Besluitdatum: -- -- ----
Besluitnummer: OV-2021-3141

Aanvrager:
H. Zwiers
Oosterbrink 21, 8431RA Oosterwolde

Gemachtigde:
Adema Architecten
Vleesmarkt 7, 9101MH Dokkum

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf hebben op 14 juni 2021 een aanvraag ontvangen voor het bouwen van 6 zorgappartementen, op het adres 't Oost 60 te Oosterwolde. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV-2021-3141 (OLO nummer: 6162345).

Registratie Omgevingsloket
De aanvraag is aangeleverd en geregistreerd in het Omgevings-Loket-Online (afgekort: OLO) bekend bij ons onder OLO nummer: 6162345

Besluit
Wij besluiten de omgevingsvergunning te **verlenen** voor het bouwen van 6 zorgappartementen.

Activiteiten
De omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteiten:
- Bouw
- Planologisch strijdig gebruik (RO)

Documenten bij beschikking
De volgende documenten maken deel uit van besluit:

1- Publiceerbare aanvraag
2- 19096-C1-17-01-situatie tekening_d_d__07-10-2021_pdf
3- 19096-C1-01A-begane grond_d_d__09-11-2021_pdf
4- 19096-C1-01B-1ste verdieping_d_d__09-11-2021_pdf
5- 19096-C1-01C-2e verdieping_d_d__09-11-2021_pdf
6- 19096-C1-02-gevels_d_d__07-10-2021_pdf
7- 19096-C1-03-doorsnede AA-BB_d_d__07-10-2021_pdf
8- 19096-DP-07_tuinontwerp_pdf
9- 19096-C1-32-01-traptekening_pdf
10- 19096-C1-30-01-kozijn staat_pdf

11- 19096-C1-04-details_pdf
12- daglicht_ventilatie_en_spuien_06-10-2021_pdf
13- 0-06_15_30_42_Energie prestatie_pdf
14- 19096-C1-05A-technische plattegrond_d_d__09-11-2021_pdf
15- 19096-C1-05B-technische 1e verdieping_d_d__09-11-2021_pdf
16- 19096-C1-05C-technische 2e verdieping_d_d__09-11-2021_pdf
17- 20106-I__ON-Oosterwolde_constructie_2021-09-28_pdf
18- 20106-VO-01_Keldervloer_3060-_pdf
19- 20106-VO-02_Begane_grondvloer-constructie_90-_pdf
20- 6-VO-03_1e_Verdiepingsvloer-constructie_2970plus_pdf
21- 20106-VO-04_Dakvloer-constructie_6030plus_pdf
22- resultaten_grondonderzoek_Oosterwolde-sondering_pdf
23- W20OSL036-2-'t Oost 60 OE
24- 19096-CAV-07_aanvullingen_pdf

Omgevingsvergunning procedure
Op 30 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Ooststellingwerf besloten de coördinatieregeling van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op het plangebied ’t Oost 60 te Oosterwolde, dit voor de benodigde besluiten ten behoeve van de realisatie van zes zorgappartementen. Omdat de coördinatieregeling van toepassing is verklaard, hebben wij het besluit voorbereid volgens de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Overeenkomstig de procedure hebben wij eerst een ontwerpvergunning opgesteld.

De aanvraag voor het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo) is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo (beoordelingscriteria voor het bouwen van een bouwwerk).

De aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, artikel 2.1.1.c is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo (beoordelingscriteria voor het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan).

Gebleken is dat uw aanvraag aan bovenstaande criteria voldoet en daarom zijn wij van plan u de gevraagde omgevingsvergunning te **verlenen**.

Ontvankelijkheid
Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 8-7-2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren binnen 63 dagen. Deze gegevens zijn binnen de gestelde termijn geleverd. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk.

Besluittermijn niet verlengd
Op grond van artikel 3.9 lid 2 van de Wabo hebben wij het recht om de beslistermijn met maximaal 42 dagen te verlengen. Hiervan hebben wij geen gebruik gemaakt bij de beoordeling van uw aanvraag.

Zienswijze
Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing op de voorbereiding van besluiten waarbij de coördinatieregeling van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing is verklaard.

De ontwerpbeschikking, waarin wij kenbaar hebben gemaakt om voornemens te zijn om de gevraagde vergunning te verlenen, is, samen met de overige besluiten, gepubliceerd in de Nieuwe Ooststellingwerver en op de digitale gemeentepagina. De ontwerpbeschikking evenals de andere relevante besluiten lagen gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijzen indienen.

Van deze mogelijkheid is wel gebruik gemaakt.

Voor de beantwoording van de ingediende zienswijze verwijzen wij naar de zienswijzenrapportage, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is aangehecht. Deze schriftelijke reactie maakt integraal onderdeel uit van dit besluit en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning of het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet in onze ogen aan de vereisten die aan een bestemmingsplan worden gesteld en het bevat voldoende motivering om medewerking te verlenen aan de realisatie van het project.

Wij zijn van mening dat door de realisatie van dit project de indiener van de zienswijzen niet op een onevenredige wijze in zijn/haar belangen zal worden geschaad. De realisatie van dit project zal geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de indiener van de zienswijzen vormen.

Gelet op de planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen is het college van oordeel dat medewerking kan worden verleend aan de omgevingsvergunning voor de activiteit `planologisch strijdig gebruik', zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo.

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen:

- ***Het bouwen van een bouwwerk***

De aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo. Indien geen weigeringsgronden aanwezig zijn, kunnen en moeten wij de gevraagde vergunning verlenen.

a. Bouwbesluit 2012

U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het project, eventueel na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

b. Bouwverordening

U hebt voldoende aannemelijk gemaakt dat het project, eventueel na opvolging van de in deze beschikking nader genoemde voorschriften, voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening.

c. Redelijke eisen van welstand

Het uiterlijk en/of de plaatsing van het project is, zowel op zichzelf beschouwd als in relatie tot de omgeving, niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Daartoe is het project door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Hûs en Hiem getoetst aan de bepalingen van de welstandsnota van de gemeente Ooststellingwerf. De commissie heeft op 23 juni 2021 positief geadviseerd. Wij kunnen ons vinden in het advies van Hûs en Hiem.

d. Vigerend bestemmingsplan

De locatie waar het project wordt uitgevoerd is gelegen in de geldende beheersverordening "Beheersverordening Oosterwolde 2014" en is voorzien van de functie "bestaand"
Voor het plangebied wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit betreft het bestemmingsplan ''t Oost 60 te Oosterwolde". Dit bestemmingsplan ligt onder de werking van de coördinatieregeling gelijktijdig ter inzage met deze omgevingsvergunning. Op grond van dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Gemengd'. De gebouwen worden geplaatst binnen de daarvoor aangeduide bouwvlak. Er is op grond van het vast te stellen bestemmingsplan geen sprake van een strijdige situatie. Voor de ruimtelijke onderbouwing verwijzen wij naar de toelichting van het bestemmingsplan ''t Oost 60 te Oosterwolde'.

VERGUNNINGVOORSCHRIFTEN

Aan dit besluit zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk:

- De uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet plaatsvinden in overleg met de afdeling OWO-VTH te Gorredijk.

- Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening en de krachtens die verordening gestelde nadere regels.

- In het eerstvolgende plantseizoen na het gereedkomen van het bouwwerk moet een beplanting worden aangelegd, zoals op bijgaande tekening is aangegeven. De beplanting moet in goede staat worden gehouden;

- Bij een gescheiden riolering of een riolering ten behoeve van alleen huishoudelijk afvalwater mag geen regenwater op het vuilwaterriool worden geloosd. Het regenwater moet geloosd worden op een regenwaterriool of op het oppervlaktewater (sloot, vijver, vaart, etc.). Het regenwaterriool moet altijd gescheiden van het huishoudelijk afvalwaterriool worden aangelegd.

  Wanneer u een aansluiting op de riolering ten behoeve van het huishoudelijk afvalwater nodig heeft, vraagt u deze aan via de gemeentelijke website www.ooststellingwerf.nl met als zoekterm: “rioolaansluiting”;

- Alle tekeningen met bijbehorende statische berekeningen van de beton- staal- en houtconstructies moeten worden ingediend uiterlijk 14 dagen voordat met de betrokken onderdelen wordt begonnen, bij voorkeur digitaal;

- Een vloer, trap of hellingbaan waarover of waaronder 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 grenzend aan dat brandcompartiment. Dit dient te worden aangetoond middels een constructie berekening 14 dagen voordat met de betrokken onderdelen wordt begonnen.

- Voor de zorgclusterwoning voor zorg op afroep in een woongebouw geldt dat er een brandmeldinstallatie met gedeeltelijke bewaking volgens de NEN2535 verplicht is. Er worden nu ook nog rookmelders aangegeven volgens de NEN2555. Het PvE dient samen met de constructieberekening ingediend te worden bij het bevoegd gezag ter beoordeling.

- Van de toegepaste brandwerende beplating en overige constructieonderdelen (deur-,kozijnconstructie) moet er een attest / testrapport worden overlegd waaruit duidelijk naar voren komt dat deze aan 30/60 minuten brandwerendheid voldoet. Dit rapport dient ook samen met de constructieberekening ingediend te worden.

- De primaire bluswatervoorziening ligt op grote afstand van de opstelplaats van het brandweervoertuig, opstelplaats circa 40 meter van de ingang, en dan nog 110 meter tot de eerste brandkraan. Dit voldoet (net)niet aan de "handreiking bluswatervoorziening". Echter is er bouwkundig, maar ook installatietechnisch een hoog niveau van veiligheid geborgd, waardoor er geen extra waterpunt gerealiseerd hoeft te worden. De waterberging dient onderhouden te worden, en toegankelijk te blijven voor bluswater.

- De juiste plaats (van de rooilijnen) en peilhoogte zullen door de afdeling OWO-VTH worden bepaald en/of gecontroleerd. Er wordt pas uitgezet/gecontroleerd indien alle nog aan te leveren

gegevens zoals gesteld in de voorwaarden van deze vergunning door de gemeente zijn goedgekeurd.

- Na melding aan en goedkeuring door de afdeling OWO-VTH mogen de sleuven van de rioleringsinstallatie worden gedicht.

- De eventueel vrijkomende grond moet op de locatie worden verwerkt. Wanneer de grond niet hergebruikt wordt op de locatie, mag de grond, alleen voorzien van een kwaliteitsverklaring, worden afgevoerd naar een andere geschikte locatie.

- Ten minste 2 dagen vóór het storten van gewapend betonconstructies dient de wapening ter goedkeuring aan de afdeling OWO-VTH te worden aangeboden. Met het storten mag niet eerder worden begonnen dan nadat de wapeningen zijn goedgekeurd.

- Gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden dient het bouwterrein te zijn voorzien van een doeltreffende afscheiding.

Aandachtspunten

- Wij kunnen deze vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien:

  a) de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
  b) niet overeenkomstig de vergunning is of wordt gehandeld;
  c) de aan de vergunning verbonden voorschriften of beperkingen niet zijn of worden nageleefd;
  d) de voor de vergunninghouder voorschriften niet zijn of worden nageleefd.
  e) binnen 26 weken na dagtekening van deze vergunning geen aanvang is gemaakt met de bouwwerkzaamheden of deze langer dan zes maanden zijn of worden gestaakt.

- Schade toegebracht aan gemeente-eigendommen of aan eigendommen van derden moet na overleg met de betreffende partijen worden hersteld of vergoed.

- Vergunninghouder wordt erop gewezen, dat voor het uitvoeren van de werkzaamheden, waarvoor nu vergunning is verleend, wellicht nog andere vergunningen, ontheffingen of toestemmingen zijn benodigd van bijvoorbeeld de provincie, een waterschap of het Rijk. Daarnaast kunnen ook bepalingen van privaatrechtelijke aard het nodig maken dat toestemming wordt verkregen van bijvoorbeeld de eigenaar en/of de gebruiker van een aangrenzend perceel. Deze verleende vergunning vrijwaart de vergunninghouder derhalve niet tegen aanspraken van derden. Hij blijft daarvoor zelf verantwoordelijk.

- Met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag niet eerder worden begonnen alvorens aan alle relevante voorschriften in deze vergunning is voldaan.

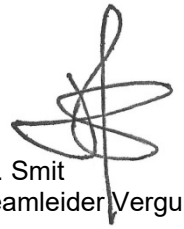
Kennisgeving start en einde bouwwerkzaamheden

- De vergunninghouder dient de gemeente kennis te geven van:
  a) de aanvang van (bouw)werkzaamheden, ten minste 2 dagen van te voren;
  b) de voltooiing (gereed melding) van de (bouw)werkzaamheden, voordat het bouwwerk of de inrichting in gebruik wordt genomen.

Dit kunt u digitaal doen via handhaving@opsterland.nl

Dit besluit is opgesteld en ondertekend met inachtneming van het Besluit mandaat OWO-VTH 2016.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf



W. Smit
Teamleider Vergunningen

Rechtsmiddelen (beroep)

Op grond van artikel 8.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen belanghebbenden met ingang van de dag na die waarop de gecoördineerde besluiten ter inzage zijn gelegd een beroepschrift indienen bij:

Raad van State
Afdeling bestuursrecht
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Voorlopige voorziening

Met een bezwaarschrift houdt u de werking van het besluit niet tegen. Als u dat wel wilt, dan kunt u schriftelijk vragen om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter. U kunt dit alleen doen als u al een bezwaarschrift heeft ingediend. Ook moet u kunnen aangeven waarom u de voorziening dringend nodig heeft. Uw verzoek om voorlopige voorziening stuurt u naar:

Raad van State
Afdeling bestuursrecht
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

U kunt ook digitaal een voorlopige voorziening aanvragen via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Let op: aan een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.