



[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Contactpersoon Team BWO
Telefoon 14 0592
Bezoekadres Noordersingel 33
Assen
Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk O2023-0317
Bijlagen
Datum 5 juni 2024
Verzenddatum

Onderwerp omgevingsvergunning nr. O2023-0317
(bij verdere correspondentie dit nummer vermelden).

Geachte heer [Redacted]

Op 14 april 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 36 zorgwoningen en een bijgebouw op het perceel plaatselijk bekend Terreplein, kadastraal sectie AA nr. 7363 te Assen. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer O2023-0317.

Besluit

Wij verlenen u de omgevingsvergunning. Met dit besluit geven wij u toestemming voor de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Ontbrekende gegevens

De volgende gegevens en bescheiden moeten uiterlijk drie weken voor de start van de bouw worden overgelegd;

Tekeningen en statische berekeningen van de draagconstructie, die minimaal het niveau moeten hebben van het Definitief Ontwerp Constructies zoals dat in de Standaardtaakbeschrijving (c.q. de STB constructies 2019) is gedefinieerd. Het betreft minimaal:

- Plattegronden en doorsneden van de definitieve hoofdopzet van de constructies met een schematisch funderingsoverzicht en palenplan met globale plaatsing, type, aantallen en lengtes van palen;
- Plattegronden van vloeren en daken, inclusief globale maatvoering;
- Overzichtstekeningen van constructies in staal, hout en (geprefabriceerd) beton, inclusief stabiliteits-voorzieningen en dilataties, inclusief globale maatvoering
- Principedetails van karakteristieke constructieonderdelen, inclusief maatvoering
- Essentiële plattegrondfragmenten
- Doorsneden: tenminste één maatgevende doorsnede per gebouw(deel)

De onderstaande gegevens en bescheiden moeten uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden overgelegd:

Tekeningen en statische berekeningen van de draagconstructie, die minimaal het niveau moeten hebben van het Uitvoeringsgereed Ontwerp Constructies zoals dat in de Standaardtaakbeschrijving (c.q. de STB constructies 2019) is gedefinieerd. Het betreft minimaal:

- Een gedetailleerd palenplan (schaal 1:100) voorzien van:
 - De aanduiding van het paaltype;
 - Het inheinniveau en het bouwpeil in meters t.o.v. NAP;

- Paalbelastingen (rekenwaarden);
- Detail van de paalkop (steklengten);
- De plaats van de sondeerpunten;
- De palenstaat (met vermelding van paallengten en afmetingen);
- Een berekening en tekening (incl. wapening) van de toe te passen funderingspalen;
- Een berekening en tekening (incl. wapening) van de fundering;
- Een berekening en tekening (incl. detaillering) van de staalconstructies;
- Een ankerplan van alle te bevestigen constructieonderdelen met een rekenkundige onderbouwing;
- Een berekening en tekening (incl. wapening) van de begane grond vloer.
- Een berekening en tekening (incl. wapening) van de verdiepings- en dakvloeren;
- Een berekening en tekening van de wanden en hun bevestiging;
- Een berekening en tekening (incl. wapening en detaillering) van de trappen, bordessen, balkons, liggers, balklagen, lateien, geveldraggers en andere bouwkundige constructies;
- De noodafvoeren van de daken dienen verder te worden uitgewerkt.
- Er dient te worden aangetoond dat de draagconstructie voldoende brandwerend wordt uitgevoerd. Indien uit de analyse blijkt dat voor de brandwerendheid beschermende maatregelen noodzakelijk zijn, dienen deze nader te worden uitgewerkt.

Minimaal 2 weken voor de start van de heiwerkzaamheden dient er een heibespreking plaats te vinden. Dit op uitnodiging van de uitvoerende partijen van het bouwproject. In deze bespreking dienen minimaal de uitvoerende partijen van de heiwerkzaamheden, het bevoegd gezag, en de directie(verantwoordelijke) voor het heiwerk aanwezig te zijn.

Minimaal drie weken voor de start van de bouw dient een definitief bouwveiligheidsplan en/of omgevingsveiligheidsplan te worden overlegd. We adviseren u daarom dat de uitvoerende partij zo spoedig mogelijk contact neemt met de toezichthouder van de gemeente Assen. Dit Om afstemming te zoeken over de bovengenoemde plannen.

Voorschriften

Voor aanvang bouw dient er bij het waterschap een watervergunning te worden aangevraagd aangezien er op minder dan 5 meter van de insteek van de watergang gebouwd gaat worden.

Verplichtingen

U mag pas met het bouwen beginnen nadat de juiste plaats is aangewezen door de gemeente. Hiervoor kunt u en afspraak maken door een email te sturen naar wabotoezichthouders@assen.nl of telefonisch contact op te nemen met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen via telefoonnummer 14-0592.

In de bijlage staat een samenvatting van de overige belangrijkste verplichtingen die u voor en tijdens de bouw heeft. De volledige tekst staat in hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit, die u digitaal kunt vinden via www.overheid.nl

Buitenplanse afwijking bestemmingsplan

Uw aanvraag is behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. De conceptvergunning heeft met ingang van 13 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Wij hebben daarop een aantal zienswijzen ontvangen.

Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 en voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Strijdigheid bestemmingsplan

De locatie valt binnen het bestemmingsplan 'Kloosterveen 2012' en heeft de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied', 'groen' en 'wonen-appartementen'.

Uw plan is strijdig met de volgende regels van het bestemmingsplan:

- Artikel 9.1: De voor ‘groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. groenvoorzieningen, beplanting, parkeervoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.
In uw plan wordt het zorggebouw deels in de bestemming ‘groen’ geplaatst. Dit past niet binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming.
- Artikel 12.1: De voor ‘verkeer – verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. wegen, straten, paden en parkeervoorzieningen.
In uw plan wordt het zorggebouw deels in de bestemming ‘verkeer-verblijfsgebied’ geplaatst. Dit past niet binnen de doeleindenomschrijving van de bestemming.
- Artikel 17.2.2, lid a: Hoofdgebouwen dienen uitsluitend binnen de bouwvlakken te worden gebouwd.
In uw plan wordt het zorggebouw deels buiten het bouwvlak gebouwd.

Afweging

In de Kloosterveste is Van Boeijen gesitueerd met een woonzorggebouw voor haar bewoners. Ze liggen aan het Terreplein en hebben daarmee toegang tot het winkelcentrum, de wijk en hun activiteitenruimten. Er is behoefte aan uitbreiding met een 2e fase. In de 1e fase zijn 4 zorgwoongroepen geplaatst en in deze 2e fase komen 6 zorgwoongroepen. Gezamenlijk vormen ze een woonblok waarbij de bewoners een eigen afdeling hebben met eigen voorzieningen maar waar ook uitwisseling kan plaatsvinden. Tevens biedt de locatie een variatie in beleving van de omgeving maar ook een besloten binnentuin.

De tweede fase sluit op de eerste fase aan waarbij het totaal een bijna gesloten bouwblok gaat vormen. Naar de buitenzijde toe heeft het een alzijdige uitstraling, waardoor het een “taartpunt“ wordt welke van het water tot aan de toren op het Terreplein loopt. Daarbij sluit het aan op de ontwerpgedachte voor de gehele Kloosterveste.

Het gebouw wordt 3 bouwlagen hoog. Dit is één bouwlaag hoger dan de 1e fase, echter die ligt door het hoogteverschil van het plangebied maar circa een halve verdieping hoger. Daarmee sluit het goed op elkaar aan. Het plan is ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien akkoord.

In het projectgebied worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd, hiermee gaan wij akkoord.

Samengevat verlenen wij medewerking aan uw plan. Medewerking is mogelijk via een buitenplanse afwijking en overeenkomstig de procedure zoals genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo.

Verder voldoet uw bouwplan aan redelijke eisen van welstand, aan de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening Assen. Omdat uw aanvraag past binnen alle regelgeving, verlenen wij u de omgevingsvergunning.

Leges

De leges voor de omgevingsvergunning bedragen:

Variabele leges - wonen	€ 262.000,00
Afwijkingsbesluit	€ 1.764,52
Verrekening vooroverleg	€ -175,47 +
Totaal	€ 263.589,05

De factuur wordt u separaat toegezonden.

Beroep

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u in beroep gaan. U moet daarvoor in tweevoud een beroepsschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. U moet dat doen binnen zes weken na de publicatie van dit besluit in Berichten van de Brink. U moet dit beroepsschrift ondertekenen, van een datum voorzien en van uw naam en adres. Het is

belangrijk dat u vermeldt waarom u het niet eens bent met het besluit. U kunt ook digitaal een beroepsschrift indienen bij het digitale loket van de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht.aspx>

Ook andere belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen dit besluit.

Publicatie en inwerkingtreding

Wij publiceren de vergunning in Berichten van de Brink in de Asser Courant. Wij maken de vergunning ook bekend aan uw adviseur en de indieners van de zienswijze.

De vergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Meer informatie

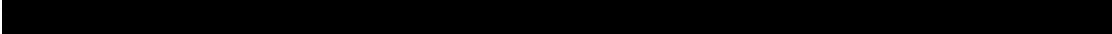
Heeft u vragen neem dan gerust contact op met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen, telefoonnummer 14 0592 of per e-mail: info@assen.nl

Vergeet niet het registratienummer te vermelden. Dit nummer staat in het onderwerp van deze brief.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

medewerker publieke dienstverlening

NB. Deze brief is ook naar de gemachtigde gezonden.



Plichten voordat u met de bouw begint

U moet tenminste 2 dagen van tevoren melden dat de werkzaamheden beginnen. Dit geldt ook voor ontgraven, heien en grondverbeteringswerkzaamheden. Het melden van de start bouw kunt u doen door een email te sturen naar wabotiezichthouders@assen.nl of telefonisch contact op te nemen met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen via tel. 14-0592.

Plichten tijdens de bouw

1. U moet het bouwafval op de bouwplaats scheiden in de volgende categorieën:
 - a: gevaarlijke afvalstoffen;
 - b: steenwol, als dit meer is dan 1 m³ per bouwproject;
 - c: glaswol, als dit meer is dan 1 m³ per bouwproject;
 - d: overig afval;Dit afval moet u afvoeren naar een daartoe bestemde verwerkingsinrichting;
2. De grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden op de bouwlocatie mag niet worden afgevoerd. Eventuele vrijkomende grond moet op het terrein zelf worden toegepast. Als u toch overtollig grond moet afvoeren, dan moet dit naar een daartoe bestemde inrichting, met een depotonderzoek of ander bodemonderzoek dat niet ouder dan 2 jaar is.
3. Alle wapeningen van de gewapend betonconstructie moet door het bouwtoezicht zijn goedgekeurd voordat met het betonstorten van het betreffende onderdeel wordt begonnen. U moet ten minste 1 werkdag voor het storten van het beton uw toezichthouder melden dat de wapening voor controle gereed ligt.
4. Het bouwen en alles wat daarmee in verband staat, moet op veilige wijze uitgevoerd worden. In ieder geval moeten de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
5. Tijdens de bouw moeten op het bouwterrein op verzoek van uw toezichthouder de omgevingsvergunning en de bijbehorende bescheiden beschikbaar zijn.
6. Het terrein waarop gebouwd wordt, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden als gevaar of overlast te verwachten is.
7. U moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden het einde van de werkzaamheden bij uw toezichthouder melden. Vervolgens zal de toezichthouder uw bouwwerk inspecteren.

Plichten bij ingebruikneming van het bouwwerk

Als uw bouwwerk af is, is het verboden dit bouwwerk in gebruik te geven of te nemen als:

- het bouwwerk niet gereed is gemeld;
- er niet gebouwd is volgens de omgevingsvergunning.

Het gereed melden van het bouwwerk kunt u doen door een email te sturen naar wabotiezichthouders@assen.nl of telefonisch contact op te nemen met het team Bouwen, Wonen en Ondernemen via tel. 14-0592.

Bescherming van bomen:

- De 'kwetsbare boomzone' moet tijdens sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden worden beschermd door middel van bouwhekken, zie bomenposter op www.norminstituutbomen.nl
- De 'kwetsbare boomzone' van een boom is de boomkroonprojectie + 1,5 meter.
- Binnen de 'kwetsbare boomzone' zijn de uitvoering van werkzaamheden en opslag van materialen en materieel niet toegestaan.

- Voordat de werkzaamheden beginnen moet de boombescherming goedgekeurd zijn door de afdeling Groenbeheer.