

**OMGEVINGSVERGUNNING VOOR DE ACTIVITEITEN BOUWEN EN AFWIJKEN VAN
HET BESTEMMINGSPLAN**

Kenmerk: W20130067

Burgemeester en wethouders van de gemeente Kaag en Braassem;

gelezen de op 8 mei 2013 ingekomen aanvraag van Woondiensten Aarwoude, Postbus 2194, 2400 CD Alphen a/d Rijn, voor een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan, ten behoeve van bouwen van een woonzorgcomplex op het perceel van Woudeweg 2 in Woubrugge (kadastraal bekend Woubrugge, sectie B nrs. 4280, 4168, 4169 en 4282);

gelet op het bepaalde in artikel 2.1, eerste lid, sub a, artikel 2.10, artikel 2.12, eerste lid, sub a, sublid 3, artikel 3.9, eerste lid en artikel 3.10, eerste lid sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de artikelen 3, 18 en 33 van het bestemmingsplan Kernen Woubrugge - Hoogmade en het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening;

overwegende,

dat aan het bouwplan kan worden meegewerkt omdat wordt voldaan aan de voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;

dat op het bouwplan de regels van het bestemmingsplan Kernen Woubrugge - Hoogmade van toepassing zijn en dat de grond daarin de bestemmingen Maatschappelijke doeleinden, Maatschappelijke doeleinden, subbestemming kerk en begraafplaats en Archeologische waarden heeft;

dat deze aanvraag hiermee in strijd is, aangezien:

a) Maatschappelijke doeleinden resp. Maatschappelijke doeleinden, subbestemming kerk en begraafplaats: de aanvraag voorziet in een zorgcentrum en een dergelijke voorziening uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de subbestemming zorgcentrum; het bouwwerk gedeeltelijk is gesitueerd buiten het bouwvlak; op een deel van het te bebouwen perceel (op grond van artikel 3, lid 1.a Hoogteaanduiding) voor hoofdgebouwen een goot- of boeihoogte geldt van ten hoogste 7m en de gewenste bebouwing een hoogte heeft van ca. 9m;

b) Archeologische waarden: op deze gronden ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen uitsluitend mag worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing,

waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering resp. een bouwwerk betreft met een oppervlakte van ten hoogste 100m² dan wel een bouwwerk betreft dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heilwerkzaamheden kan worden geplaatst en dat het aangevraagde zorgcentrum niet aan deze eisen voldoet;

dat deze aanvraag een geval betreft als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo;

dat is gebleken dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, sublid 3 van de Wabo;

dat de aanvraag voorts is getoetst aan het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening;

dat daaruit is gebleken dat de aanvraag om omgevingsvergunning voldoet aan de voorwaarden, gesteld in Beleidsregel 16: Grotere woningbouw initiatieven in kernen;

dat ter voorbereiding van de omgevingsvergunning afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) jo. artikel 3.10 van de Wabo zijn toegepast;

dat het vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is gevoerd en dat de resultaten hiervan zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing, die is gevoegd bij en onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning;

dat de gemeenteraad op 16 december 2013 heeft aangegeven te kunnen instemmen met het onderhavige plan;

dat de ontwerpbeschikking en - ruimtelijke onderbouwing van 19 december 2013 t/m 29 januari 2014 ter inzage hebben gelegen;

dat gedurende genoemde termijn geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

dat artikel 6.12, lid 2 Wro bepaalt dat bij de vaststelling van een projectbesluit kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het projectbesluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;

dat de gemeente met verzoeker een overeenkomst is aangegaan waardoor het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is;

BESLUITEN:

1. omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van het bovengenoemde project, behoudens rechten van derden, overeenkomstig de hierbij behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen, en met inachtneming van de algemene bepalingen van het Bouwbesluit;
2. de volgende documenten als gewaarmerkte stukken met het besluit mee te sturen: met stempeldatum ontvangst 08-05-2013:
 - aanvraagformulier
 - constructieve details W300 t/m 306 en W320 t/m W333 (d.d. 07-05-2013);
 - materiaal- en kleurenstaat (d.d. 08-02-2013);
 - tekeningenlijst constructeur (d.d. 07-05-2013);
 - tekening W100 beganegrondvloer deel 1 (d.d. 07-05-2013);
 - tekening W101 beganegrondvloer deel 2 (d.d. 07-05-2013);
 - tekening W102 1^e verdiepingsvloer deel 1 (d.d. 07-05-2013);
 - tekening W103 1^e verdiepingsvloer deel 2 (d.d. 07-05-2013);
 - tekening W104 2^e verdiepingsvloer deel 1 (d.d. 07-05-2013);
 - tekening W105 2^e verdiepingsvloer deel 2 (d.d. 07-05-2013);
 - tekening W106 dakvloer deel 1 (d.d. 07-05-2013);
 - tekening W107 dakvloer (d.d. 07-05-2013);
 - tekening W200 doorsnede 1 t/m 3 (d.d. 07-05-2013);
 - tekening W201 doorsnede 4 t/m 8 (d.d. 07-05-2013);
 - tekening W202 gevel as A en C en doorsnede 9 (d.d. 07-05-2013);
 - tekening W203 gevel as D en E, doorsnede 10 en liftschacht (d.d. 07-05-2013);
 - tekening W204 gevel as G en doorsnedes 11 en 12 (d.d. 07-05-2013);
 - tekening W205 gevel as 1 en 2 en 12 en as G (d.d. 07-05-2013);
 - tekening W206 doorsneden bergingen B1 t/m B4 (d.d. 07-05-2013);
 - tekening W220 3-D impressie A en B (d.d. 07-05-2013);
 - tekening W221 3-D impressie C en d (d.d. 07-05-2013);
 - tekening W400 t/m W403 details horizontaal (d.d. 07-05-2013);
 - toets en advies voorschriften Bouwbesluit (d.d. 06-05-2013);
 - onderzoek wegverkeerslawaaï (d.d. 11-06-2013);
 - advies geluidwering gevels (d.d. 26-06-2013);
 - tekening MV-000 ventilatie beganegrond (d.d. 26-04-2013);
 - tekening MV-001 ventilatie 1^e verdieping (d.d. 26-04-2013);
 - tekening MV-002 ventilatie 2^e verdieping (d.d. 26-04-2013);
 - tekening MV-003 ventilatie dakverdieping (d.d. 26-04-2013);
 - tekening S-000 hwa en vwa beganegrond (d.d. 26-04-2013);
 - tekening S-001 hwa en vwa 1^e verdieping (d.d. 26-04-2013);
 - tekening S002 hwa en vwa 2^e verdieping (d.d. 26-04-2013);
 - tekening S003 hwa en vwa dakverdieping (d.d. 26-04-2013);

met stempeldatum ontvangst 06-06-2013:

- verkennend bodemonderzoek Van Dijk (d.d. 23-11-2013);
- verkeninend bodemonderzoek Grondslag deel 1 (d.d. 07-01-2009);
- verkennend bodemonderzoek Grondslag deel 2 (d.d. 07-01-2009);
- verkennend bodemonderzoek Grondslag deel 3 (d.d. 07-01-2009);
- lijst Woonkeur WDA (d.d. 05-06-2013);
- rapport luchtkwaliteit (d.d. 14-08-2007);

met stempeldatum ontvangst 11-07-2013:

- tekening 340 gevels straatzijde (d.d. 11-07-2013);
- tekening 331 doorsnede en peilmaten (d.d. 11-07-2013);
- tekening 330 doorsneden (d.d. 11-07-2013);
- tekening 323 dakplattegrond (d.d. 07-05-2013);
- tekening 423B dakaanzicht deel B (d.d. 11-07-2013);
- tekening 423A dakaanzicht deel A (d.d. 11-07-2013);

met stempeldatum ontvangst 18-07-2013:

- geveltekening bij akoestisch rapport
- genomen maatregelen n.a.v. toets Bouwbesluit (d.d. 12-07-2013);
- tekening W360 details (d.d. 12-07-2013);

met stempeldatum ontvangst 03-10-2013:

- tekening 310 situatie (d.d. 23-09-2013);
- tekening 420B plattegrond beganegronde deel B (d.d. 23-09-2013);
- tekening 421B plattegrond 1^e verdieping deel B (d.d. 23-09-2013);
- tekening 422B plattegrond 2^e verdieping deel B (d.d. 23-09-2013);

met stempeldatum ontvangst 08-10-2013:

- gewijzigd deel aanvraagformulier;

met stempeldatum ontvangst d.d. 20-11-2013:

- tekening 320 plattegrond beganegronde (d.d. 06-11-2013);
- tekening 420A plattegrond beganegronde deel A (d.d. 06-11-2013);
- tekening 421A plattegrond 1^e verdieping deel A (d.d. 06-11-2013);
- tekening 422A plattegrond 2^e verdieping deel A (d.d. 06-11-2013);
- tekening 390 renvooi (d.d. 06-11-2013);
- tekening 341 gevels binnenzijde (d.d. 06-11-2013);
- tekening 324 buitenbergingen / vogelhuis (d.d. 07-05-2013);
- PvE brandmeld- en ontruimingsinstallatie 24 woningen (d.d. 13-11-2013);
- PvE brandmeld- en ontruimingsinstallatie 16 appartementen (d.d. 13-11-2013);
- tekening 322 plattegrond 2^e verdieping (d.d. 06-11-2013);
- tekening 321 plattegrond 1^e verdieping (d.d. 06-11-013);
- tekeningenlijst (d.d. 20-11-2013);

met stempeldatum ontvangst 20 februari 2014:

- ruimtelijke onderbouwing (d.d. 19-02-2014);

3. aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
 - a. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten de statische berekening(en) / constructieve bouwtekening(en) en de vergunde bouwtekening(en) in tweevoud ter goedkeuring worden voorgelegd aan een onafhankelijk deskundig constructiebureau. De constructiebureaus die de controlewerkzaamheden voor de gemeente uitvoeren zijn: Constructiebureau Bogaards (tel. 071-4032323, e-mail info@bogaards.nl); Raadgevend Ingenieursbureau Van Dijke (tel. 0172-495200, e-mail info@vandijkebv.nl); Bartels Ingenieursbureau (tel. 030-6667979, e-mail utrecht@bartels.nl); Advies- en constructiebureau Van der Werf-Partners (tel. 0172-433256, info@werfpartners.nl); Ingenieursburo Faas & van Iterson (tel. 0252-234950, info@faasenvaniterson.nl). Er mag pas met de bouw gestart worden nadat één goedgekeurd exemplaar (het andere goedgekeurde exemplaar is voor de aanvrager zelf) en het Formulier melding aanvang werkzaamheden bij de gemeente zijn ingediend. Let op: de tekening(en) behorende bij de vergunning moet(en) ook de basis zijn voor de uitwerking van de constructie. Elke constructieve wijziging zal leiden tot een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning aangezien dit altijd ingrijpende wijzigingen zijn.
 - b. Drie weken voor aanvang van de bouw moet een bouwveiligheidsplan met terreininrichting worden aangeleverd bij de gemeente.
 - c. Het ontwerp van het geografisch brandmeldpaneel moet nog ter goedkeuring worden voorgelegd aan de bevoegde autoriteit, zoals ook is aangegeven in paragraaf 6.5 van het PvE BMI voor de drie groepszorgwoningen.
 - d. De vergunninghouder moet bij de aanvang en het gereed komen van de werkzaamheden het team Dienstverlening, vergunningen, toezicht en handhaving hiervan in kennis stellen.
 - e. Er moet worden gebouwd volgens de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
 - f. Het uitzetten moet geschieden in overleg met het team Dienstverlening, vergunningen, toezicht en handhaving. Dit moet minimaal drie werkdagen voor aanvang gemeld worden.
 - g. De hemelwaterafvoer en het vuilwaterriool moeten worden aangesloten op het gemeenteriool. De aanlevering moet gescheiden plaatsvinden.
 - h. Voor een nieuwe aansluiting op de gemeentelijke riolering moet een vergunning aangevraagd worden bij de afdeling Openbare Ruimte.
4. de vergunninghouder te wijzen op het volgende:
 - a. Deze vergunning laat onverlet de rechten en plichten van privaatrechtelijke aard naar derden, zoals deze bijvoorbeeld kunnen voortvloeien uit erfdienstbaarheden en eigendomsverhoudingen.

- b. Voor de werkzaamheden moet wellicht grondwateronttrekking plaatsvinden. Hiervoor moet, afhankelijk van de te onttrekken hoeveelheid, een melding worden ingediend dan wel een vergunning worden aangevraagd bij de Provincie Zuid-Holland. Voor het lozen van het onttrokken grondwater op de riolering of het open water moet een ontheffing aangevraagd worden bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.
 - c. Op deze aanvraag is het bepaalde in het burennrecht van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Dit houdt o.a. in dat 'de burenen' op de hoogte gesteld behoren te worden van het voornemen tot het uitvoeren van werkzaamheden aan, op of over de erfgrans. Binnen een zone van 2m vanaf de erfgrans kan dit gevolgen hebben voor de uitvoering van het bouwwerk.
 - d. Ingevolge het bepaalde in de eerste afdeling van hoofdstuk 4 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Kaag en Braassem, is het verboden toestellen of geluidsapparaten in werking te hebben of handelingen te verrichten op een zodanige wijze dat voor een omwonende of voor de omgeving geluidhinder wordt veroorzaakt. Ter beoordeling van de vraag of er sprake is van overtreding van de betreffende regels, zullen wij aansluiten bij de richtlijnen uit artikel 8.4 van het Bouwbesluit 2012.
 - e. Indien als gevolg van de werkzaamheden schade aan het trottoir en/of wegdek wordt toegebracht, zal het herstellen daarvan door de gemeente worden uitgevoerd, maar voor rekening van de vergunninghouder.
 - f. De vergunninghouder moet er voor zorgen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.
5. de vergunninghouder voorts in kennis te stellen van het volgende:
- Aanbevelingen m.b.t. de brandveiligheid:*
- a. De detectiezones in het Programma van Eisen Zorgclusterwoningen zijn ingedeeld per bouwlaag. Het is wenselijk dat de detectiezones en alarmeringszones worden ingedeeld per woning in verband met overlast bij ongewenste meldingen.
 - b. De locatie van het brandmeldpaneel t.b.v. externe hulpverlening (zorgaanbieder) staat in het Programma van Eisen Zorgclusterwoningen niet beschreven. Aanbevolen wordt te kiezen voor een goed bereikbare brandmeldcentrale, want dit bevordert de snelle locatiebepaling en het snel resetten na de afhandeling van de brandmelding door de externe hulpverlening.
- Aandachtspunten m.b.t. de brandveiligheid ten aanzien van het vervolgproces:*
- Omgevingsvergunningsaanvraag voor de activiteit gebruik (aandachtspunten voor de nadere uitwerking)
- a. Onderdelen van het bouwwerk zijn omgevingsvergunningplichtig in het kader van het brandveilig gebruik. In de groepszorgwoningen zal in het kader van verzorging nachtverblijf worden verschaft aan meer dan 10 personen.

- b. In diverse overleggen is gesproken over de bouwkundige, installatietechnische en organisatorische maatregelen ten behoeve van een snelle ontruiming in relatie tot het gebruik van het gebouw. In het groepszorgdeel wordt uitgegaan van aanwezigheid van verminderd zelfredzame personen waardoor 'stil alarm' (in aanvulling met luid alarm) wordt toegepast.

De BHV-organisatie moet in staat zijn om de veiligheid van de verminderd zelfredzame personen bij brand te waarborgen. Hierdoor is het ook mogelijk om het 'stil alarm' te mogen toepassen.

De beoordeling van de BHV-organisatie is alleen mogelijk in combinatie met een risico-inventarisatie waarin de omvang van de BHV beschreven is. Ook een ontruimingsplan maakt onderdeel uit van de toets. In de uitwerking is bij dergelijke gebouwen veelal een onderverdeling in dag, avond en nachtsituatie benodigd. Vanuit de risico-inventarisatie moet blijken dat de aanwezige personen tijdig ontruimd kunnen worden.

Als onderdeel van de Omgevingsvergunningsaanvraag activiteit gebruik moet een beoordeling van de interne organisatie gemaakt kunnen worden. De aanvrager moet hiervoor de benodigde stukken bij de aanvraag indienen. Het Programma van Eisen is bij de Omgevingsvergunningsaanvraag activiteit bouw dan ook goedgekeurd met uitzondering van de beoordeling van de BHV-organisatie.

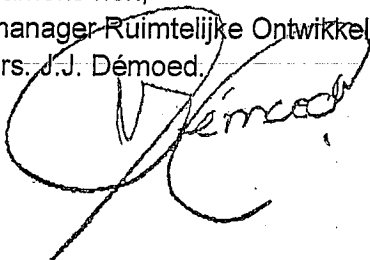
6. de onder 1. bedoelde omgevingsvergunning als bijlage op te nemen bij het bestemmingsplan Kernen Woubrugge - Hoogmade.

Burgemeester en wethouders kunnen bij gegronde redenen besluiten deze vergunning in te trekken.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Roelofarendsveen, 19 februari 2014

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,
manager Ruimtelijke Ontwikkeling, Samenleving en Belastingen
drs. J.J. Démoed.



Datum van verzending: 25 februari 2014

Bouwkosten: € 3.396.000,00

Legeskosten: € 108.921,40

Beroep instellen tegen een besluit van het college van burgemeester en wethouders.

Belanghebbenden worden gewezen op de mogelijkheden die de Algemene wet bestuursrecht (Awb) biedt om beroep in te stellen. Belanghebbenden kunnen hiertoe, binnen zes weken na de datum van ter inzagelegging, bij de administratieve rechter een gemotiveerd beroepschrift indienen (Rechtbank 's-Gravenhage, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag).

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en ten minste bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en zo mogelijk de datum en het kenmerk van het besluit;
- een motivering.

Een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. De Awb voorziet wel, bij een spoedeisend belang, in de mogelijkheid van schorsing of een andere soortgelijke voorziening. Hiertoe kunnen belanghebbenden 'een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening' indienen bij de voorzieningenrechter te Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Een kopie van het bij de administratieve rechter ingediende beroepschrift moet in ieder geval meegestuurd worden. Voor de behandeling van het verzoek om voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven. Over de hoogte daarvan, de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit betaald moet worden krijgt belanghebbende na indiening van het verzoek bericht van de griffier van de rechtbank.