

Junco B.V.
De heer M. Schrijver

Kamperstraat 10

8011 LM Zwolle

Onderwerp: Omgevingsvergunning Verlenen (Uitgebreid)

Geachte heer Schrijver,

Op 13 april 2018 heb ik uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 23 (zorg)appartementen aan de Giekstraat 2 te Dronten.

Besluit

In deze brief besluit ik, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het mandaatbesluit de omgevingsvergunning te **verlenen**.

Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ik heb de aanvraag beoordeeld voor de hieronder benoemde activiteiten van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom besluit ik de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Tevens heb ik op grond van het mandaatbesluit van de heffingsambtenaar van de gemeente Dronten d.d. 23 december 2013 besloten de voor de vergunning verschuldigde leges conform de gemeentelijke legesverordening 2015 vast te stellen op € 22.477,60 op basis van de vastgestelde bouwkosten (excl. BTW) € 1.300.000,00 en de gemeentelijke legesverordening 2018.

De omgevingsvergunning is verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1c)

Onderdeel van het besluit vormen de volgende activiteit(en) met daarin:

- a. de toestemming;
- b. de voorschriften;
- c. de overwegingen.

Bijlage(n): --

Datum : 4 september 2018
Bladnr. : 2
Kenmerk : U18.010616/VHV/HL
Ov nummer : 2017-1211
Intern nr.. : 8148

Bouwen (Art. 2.1 lid 1a Wabo) + Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1 lid 1c)

a. Toestemming

- Er is besloten de aanvraag voor een omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit bestaat uit het aanvraagformulier en bijbehorende stukken/tekeningen.

b. Voorschriften

- U heeft een gebruiksvergunning om het gebouw in gebruik te kunnen nemen nodig wanneer u in een gebouw of ander bouwwerk:
 - bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf aan meer dan 10 personen gaat verschaffen, bijvoorbeeld in een hotel, pension, kampeerboerderij, ziekenhuis, verpleeg- of verzorgingshuis of gevangenis of
 - dagverblijf gaat verschaffen aan meer dan 10 kinderen onder de 12 jaar bijvoorbeeld in een basisschool of kinderdagverblijf of
 - dagverblijf gaat verschaffen aan meer dan 10 lichamelijk of verstandelijk gehandicapte personen, bijvoorbeeld door dagopvang.

Een gebruiksvergunning is een uitgebreide procedure.

- Alle constructietekeningen met bijbehorende statische berekeningen moeten minimaal 3 weken voor de aanvang van de bouw zijn ingediend bij het team Vergunningen, Handhaving en Veiligheid en zijn goedgekeurd voordat met die onderdelen van de bouw mag worden begonnen.
- Een monster van de gevelstenen en dakpannen moet uiterlijk 21 dagen voor de uitvoering van de bouw ter goedkeuring worden overgelegd. Op bijgevoegd formulier kunt u onder vermelding van type en kleurnummer de monsters opgeven.
- Met het bouwen van het bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag;
 - a) de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
 - b) het straatpeil is uitgezet.
- Door of namens de houder van de omgevingsvergunning moet volgens artikel 1.25 lid 1 van het Bouwbesluit 2012, ten minste 2 werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend, de gemeente Dronten schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis worden gesteld (dit kan gedaan worden door het bijgevoegde formulier in te vullen en op te sturen aan Gemeente Dronten, Antwoordnummer 3, 8250 VB Dronten of een e-mail te sturen aan vhv@dronten.nl);
- Door of namens de houder van de omgevingsvergunning moet volgens artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012, op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend, de gemeente Dronten schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis worden gesteld (dit kan gedaan worden door het bijgevoegde formulier in te vullen en op te sturen aan Gemeente Dronten, Antwoordnummer 3, 8250 VB Dronten of een e-mail te sturen aan vhv@dronten.nl);
- Volgens artikel 1.25 lid 3 van het Bouwbesluit 2012 dient een bouwwerk waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, niet in gebruik te worden gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het voorgaande punt.

Datum : 4 september 2018
Bladnr. : 3
Kenmerk : U18.010616/VHV/HL
Ov nummer : 2017-1211
Intern nr.. : 8148

c. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit heb ik overwogen dat:

- op 8 mei 2018 (verzonden 9 mei 2018) schriftelijk met kenmerk U18.006043/VHV/HL aan u is verzocht om voor 5 juni 2018 aanvullende gegevens op grond van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) in te dienen;
- op 5 juni 2018 de gevraagde aanvullende gegevens zijn ingediend;
- de Specialist Brandpreventie van de afdeling Risicobeheersing Brandweer Flevoland heeft geconstateerd dat de aanvraag voldoet aan de beoordeelde brandveiligheidsvoorschriften (voor het advies en voorwaarden zie kenmerk VRFL 144-12534 d.d. 25 april 2018);
- het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit en tevens voldoet aan het gestelde in de gemeentelijke Bouwverordening;
- het bouwplan op 25 april 2018 schriftelijk met kenmerk R01955-2018 door de Welstandcommissie "Het Oversticht" akkoord is bevonden en hiermee voldoet aan de redelijke eisen van welstand omschreven in de Welstandnota 2013 van de gemeente Dronten.

Strijdig, en geen reguliere afwijking mogelijk

De nieuwbouw van het woon-zorgcomplex is strijdig met de bouwvoorschriften van het geldende bestemmingsplan "Herziening Dronten – Kern (1071)". De bebouwing is deels buiten het bouwvlak gesitueerd. Medewerking aan de nieuwbouw is mogelijk met het zogenaamde projectafwijkingsbesluit (uitgebreide procedure omgevingsvergunning (zgn. projectafwijkingsbesluit), zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).

Op 5 juni 2018 stemde het college in met de ruimtelijke onderbouwing die de onderbouwing vormt van deze aanvraag. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van de plannen, het van toepassing zijnde beleid, de omgevingsaspecten en de haalbaarheid. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Het plan voldoet daarnaast aan de structuurvisie Dronten 2030 en de woonvisie en is het plan opgenomen in het woningbouwprogramma 2018.

De afgifte van projectafwijkingsbesluit is een bevoegdheid van ons college. Voorafgaand aan dat besluit moet er een vvgb zijn afgegeven door de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 26 september 2013 een lijst van categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad nodig zijn, vastgesteld. In paragraaf 4.8 van de structuurvisie Dronten 2030 wordt de locatie Giekstraat concreet benoemd als woningbouwlocatie. Daarmee wordt voldaan aan punt 1 uit de lijst van categorieën. Dat betekent dat de gemeenteraad in dit concrete geval geen verklaring van geen bedenkingen meer hoeft af te geven.

De ruimtelijke onderbouwing is voorgelegd aan de provincie Flevoland en het waterschap Zuiderzeeland waarmee voldaan is aan het wettelijk verplichte vooroverleg. Beide overlegpartners hebben aangegeven dat het plan voldoet aan hun belangen.

Datum : 4 september 2018
Bladnr. : 4
Kenmerk : U18.010616/VHV/HL
Ov nummer : 2017-1211
Intern nr.. : 8148

Zienswijze

De ontwerp omgevingsvergunning lag van 14 juni tot en met 25 juli 2018 ter inzage. Binnen deze periode is één zienswijze ontvangen. 4 september 2018 besloot het college de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

Specificatie Leges

Bouwactiviteiten :	€ 20517,50
Plano.strijdig+Bouwen - Procedure Wro 3.10 :	€ 2058,55
Vermindering ivm vooroverleg voorgaande jaren :	€- 98,45

De factuur zal separaat verstuurd worden

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met de administratie van het team Vergunningen, Handhaving en Veiligheid op telefoonnummer 0321-388250.

Beroep

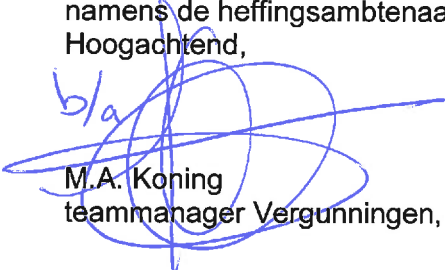
U kunt tegen deze beschikking schriftelijk of digitaal binnen een termijn van zes weken een beroepschrift indienen bij de afdeling bestuursrecht o.v.v. bodemzaken. Indien u schriftelijk beroep wilt indienen dan kunt u uw beroepschrift richten aan:
Rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, bodemzaken
Postbus 16005
3500 DA UTRECHT.

Indien u digitaal beroep in wilt dienen kunt u dit doen via het digitaal loket bestuursrecht (loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht). U hebt dan wel een DigiD nodig. Deze beroepstermijn begint op de dag na de datum van verzending van deze brief. Een beroepschrift schort de geldigheid van een beschikking niet op. Als u een beroepschrift indient, kunt u tegelijkertijd een verzoek om een voorlopige voorziening richten aan:

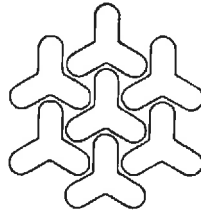
Voorzieningenrechter rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, voorlopige voorzieningen
Postbus 16005
3500 DA UTRECHT.

Voor het indienen van beroep en/of een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Meer informatie en uitleg over de procedures kunt u vinden op www.rechtspraak.nl

namens burgemeester en wethouders van Dronten en
namens de heffingsambtenaar van Dronten
Hoogachtend,


M.A. Koning
teammanager Vergunningen, Handhaving en Veiligheid

Datum : 4 september 2018
Bladnr. : 5
Kenmerk : U18.010616/VHV/HL
Ov nummer : 2017-1211
Intern nr.. : 8148



dronten

Postbus 100
8250 AC Dronten
Tel. (0321) 388911
Telefax (0321) 313130
ING Bank no. 66.25.64.219
Postbank no. 11456

FORMULIER START WERKZAAMHEDEN

Dossiernummer 2017-1211

Activiteit(en) betreffende:

bouw van 23 (zorg)appartementen aan de Giekstraat 2 te Dronten.

Junco B.V.
Kamperstraat 10
8011 LM Zwolle

zal worden gestart op (datum)

Plaats,

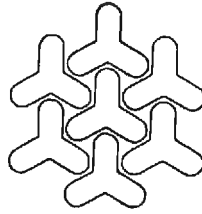
Datum,

Handtekening opdrachtgever/gemachtigde

.....

U dient dit formulier minimaal 2 werkdagen voordat u met de activiteit wilt beginnen.

Datum : 4 september 2018
Bladnr. : 6
Kenmerk : U18.010616/VHV/HL
Ov nummer : 2017-1211
Intern nr.. : 8148



dronten

Postbus 100
8250 AC Dronten
Tel. (0321) 388911
Telefax (0321) 313130
ING Bank no. 66.25.64.219
Postbank no. 11456

FORMULIER GEREEDMELDING WERKZAAMHEDEN

Dossiernummer 2017-1211

Activiteit(en) betreffende:

bouw van 23 (zorg)appartementen aan de Giekstraat 2 te Dronten.

Junco B.V.
Kamperstraat 10
8011 LM Zwolle

zijn gereed gekomen op (datum)

Plaats,

Datum,

Handtekening opdrachtgever/gemachtigde

.....

U dient dit formulier zo spoedig mogelijk, nadat de activiteit gereed is gekomen op te sturen.