

Postadres Postbus 500
7770 BA Hardenberg

Bezoekadres Stephanuspark 1
7772 HZ Hardenberg

Telefoon 14 0523

Uw kenmerk
Uw brief van 28 november 2013
Zaaknummer V2013-0914-01

Behandelaar
Team Ruimte en vergunningen
Type procedure Ultgebreed

Hardenberg, 21 oktober 2014

Onderwerp Omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw,

U hebt op 28 november 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning (V2013-0914-01) ingediend voor het uitbreiden van bedrijfsruimten en appartementen aan de Oude Bosch 9a t/m 9h in Hardenberg, kadastraal bekend Stad-Hardenberg, sectie A, nummer 2488, 2489, 5417 en 5498.

Dit project omvat de volgende activiteiten:

Werkzaamheid	Groep	Onderdeel
Bijbehorend bouwwerk	Bouwen en verbouwen	Bouwen
Bijbehorend bouwwerk	Bouwen en verbouwen	Buitenplanse afw .Projectbesl.

De aanvraag wordt voorbereid met de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De omgevingsvergunning wordt verleend, hieronder leest u de overwegingen, bepalingen en voorschriften. U kunt gebruik maken van de omgevingsvergunning als de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Eerder treedt de vergunning niet in werking. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken. Deze termijn vangt aan op de dag na bekendmaking in huis-aan-huisblad Dedemsvaartse Courant. Indien er een verzoek om voorlopige voorziening bij de rechtbank is ingediend treedt de vergunning niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Toetsingsgronden bouwen

De aanvraag is conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet getoetst aan het bestemmingsplan "Heemse" en "Heemse, herziening regeling detailhandel", de Bouwverordening, het Bouwbesluit en het gemeentelijke welstandsbeleid (Welstandsnota).

De Stadsbouwmeester heeft op 25 juni 2014 een gunstig advies uitgebracht. Wij hebben besloten dit advies over te nemen.

Er wordt, met inachtneming van eventuele voorschriften, voldaan aan de bepalingen van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Toetsingsgronden afwijken van bestemmingsplan

De aanvraag betreft een afwijking van bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing.

Het perceel is gelegen in bestemmingsplan "Hardenberg Centrum" en heeft de bestemmingen "Gemengd" (artikel 4) en "Waarde - Archeologie 2" (artikel 11) met op een deel van de percelen de functieaanduidingen: "Detailhandel en horeca tot en met horecacategorie 2".

Gebleken is dat de aanvraag op de volgende onderdelen in strijd is met bestemmingsplan:

- ingevolge artikel 4.1 onder a zijn gronden met de bestemming "Gemengd" bestemd voor wonen, met dien verstand dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. Volgens de door u ingediende bestaande situatie zijn er 3 appartementen aanwezig. Volgens de gewijzigde situatie 5 extra appartementen toegevoegd. In totaal komen er dus 8 appartementen op de percelen;
- artikel 4.1 onder i geeft aan dat gronden met de bestemming "Gemengd" bestemd zijn voor Horeca, categorie II, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met horecacategorie 2". De bestaande snackbar heeft deze aanduiding. Door de uitbreiding van de snackbar met snackbar/restaurant (horeca) op een bestemming die deze aanduiding niet heeft is het toekomstige gebruik in strijd met de bestemming;
- overeenkomstig artikel 4.2 onder a 1 mogen de gebouwen de rooilijn niet overschrijden. De balkons en overstekende daken overschrijden de rooilijnen;
- artikel 4.2. onder a 2 geeft aan dat de goot en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 115 % van de bestaande goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw op het bouwperceel. Volgens de gewijzigde situatie is de totale goot- en bouwhoogte meer dan 115 % van de bestaande goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw;
- volgens artikel 4.2 onder a 3 mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 70 % van het bouwperceel, dan wel te hoogste het bestaande percentage indien dat meer bedraagt. De oppervlakte van de gezamenlijke percelen is ongeveer 435 m². De bestaande bebouwde oppervlakte bedraagt ongeveer 400 m². Door de uitbreiding van de winkel op de hoek Voorstraat/Oude Bosch wordt het maximale bebouwingspercentage overschreden;
- artikel 4.2 onder c2 geeft aan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 5 meter. De afvoerpijp van de snackbar/restaurant heeft een hoogte van 12 meter.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 en 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kan van het bestemmingsplan worden afgeweken indien de activiteit niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag is ruimtelijk beoordeeld. Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De aangevraagde ontwikkeling is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt onderdeel uit van het besluit.

De gemeenteraad heeft op 21 september 2010 op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenkingen voor alle gevallen afgegeven. Dit besluit is op 2 februari 2011 bekend gemaakt. Voor deze aanvraag is geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Er wordt, met inachtneming van eventuele voorschriften, voldaan aan de bepalingen van artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Procedure

Het ontwerp besluit is op 19 augustus 2014 in huis-aan-huisblad Dedemsvaartse Courant gepubliceerd, waarbij bekend is gemaakt dat vanaf 20 augustus 2014 gedurende zes weken het ontwerpbesluit, met bijbehorende stukken, ter inzage ligt en tijdens deze termijn schriftelijk zienswijzen kunnen worden ingediend. De kennisgeving is tevens in de Staatscourant geplaatst. Het ontwerpbesluit is toegezonden aan gedeputeerde staten van Overijssel.

Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. De provincie Overijssel heeft laten weten geen bedenkingen te hebben tegen het plan.

Besluit

Op basis van voornoemde toetsing heb ik besloten u - op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht - **de omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijken van het bestemmingsplan te verlenen** op grond van de aanvraag zoals aangegeven op de hierbij gevoegde gewaarmerkte bijlagen.

De voorschriften waaronder deze omgevingsvergunning is verleend kunt u nalezen in de bijlage(n) behorende bij dit besluit.

Er wordt geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vastgesteld omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Door deze omgevingsvergunning wordt het bestemmingsplan niet herzien. Het geldende bestemmingsplan blijft van kracht. Er mag volgens de verleende omgevingsvergunning van het bestemmingsplan worden afgeweken. Indien er nieuwe (omgevings)vergunningen nodig zijn en waarbij aan het bestemmingsplan wordt getoetst is eventueel opnieuw een afwijking van het bestemmingsplan nodig. Op voorhand kan niet worden gezegd of daar medewerking aan wordt of kan worden verleend.

Bekendmaking van dit besluit en de ter inzage legging van dit besluit wordt medegedeeld in het huis-aan-huisblad Dedemsvaartse Courant en de Staatscourant. De mededeling wordt tevens elektronisch gedaan.

Leges

Op grond van de legesverordening moet u legeskosten betalen voor de behandeling van uw aanvraag. De leges worden op basis van de werkelijk te maken kosten berekend (kostenbegroting). Over deze leges bent u reeds eerder per brief geïnformeerd. De leges bedragen _____ en zijn als volgt gespecificeerd:

Onderdeel	Omschrijving	Kosten formulier	Totale bouwkosten	Leges
Bouwen	Leges bouwactiviteiten	€		
Afwijken van het bestemmingsplan	Leges afwijken van het bestemmingsplan			

Voor het betalen van de leges kunt u gebruik maken van een acceptgiro. Deze wordt u binnenkort nagezonden. De betaling dient binnen 30 dagen na verzenddatum van de acceptgiro te geschieden.

Rechtsmiddelen omgevingsvergunning

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden tegen de omgevingsvergunning beroep instellen bij de Rechtbank Zwolle, team Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en dient in ieder geval te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een aanduiding/omschrijving van het besluit waartegen beroep wordt ingesteld;
- de gronden van het beroep.

Verder kan op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht aan de voorzieningenrechter van de rechtbank te Zwolle verzocht worden een voorlopige voorziening te treffen, indien "onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist". Het vragen van een voorlopige voorziening aan de voorzieningenrechter van de rechtbank is mogelijk, indien u binnen de genoemde termijn van zes weken ook een beroepschrift indient. Bij het verzoek om voorlopige voorziening dient een afschrift van het beroepschrift te worden overlegd. Het verzoek om voorlopige voorziening moet gericht worden de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zwolle team Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Voor het indienen van beroep en verzoek om voorlopige voorzieningen is griffierecht verschuldigd.

Rechtsmiddelen leges

Indien u het niet eens bent met de leges kunt u bezwaar maken bij de heffingsambtenaar van de gemeente Hardenberg, Postbus 500, 7770 BA Hardenberg.

De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken. Deze termijn vangt aan op de dag na de dag waarop dit besluit is verzonden. Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en dient in ieder geval te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een aanduiding/omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt ingesteld;
- de gronden van het bezwaar.

Wanneer kunt u gebruik maken van de omgevingsvergunning?

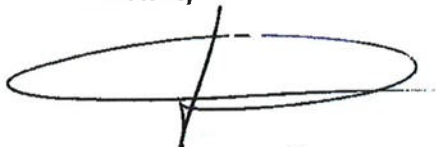
U kunt gebruik maken van de omgevingsvergunning als de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Eerder treedt de vergunning niet in werking. Indien er een verzoek om voorlopige voorziening bij de rechtbank is ingediend treedt de vergunning niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Heeft u nog vragen?


Heeft u over deze brief nog vragen, neem dan gerust contact op met de Publieksdienst van de gemeente Hardenberg. U kunt hen bereiken op telefoonnummer 14-0523 of u kunt een e-mail sturen naar gemeente@hardenberg.nl. Wilt u schriftelijk reageren op deze brief, vermeld dan de datum en het kenmerk van deze brief.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hardenberg

secretaris,



burgemeester,

P.O.


Bijlagen:
voorschriften en nadere eisen
gewaarmerkte bescheiden