

Uw brief van	Uw kenmerk 796	Zaaknr. 017170168	Datum 2 september 2021
Onderwerp omgevingsvergunning HZ_WABO 2020-0636	Bijlagen geen	Inlichtingen	

Beste heer,

Op 23 maart 2020 vroeg u een omgevingsvergunning bij de gemeente aan. U wilt het pand uitbreiden/veranderen naar hotelgebouw aan de Voorsterweg 28 te Marknesse. U vraagt de vergunning aan voor de activiteiten bouw, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en brandveilig gebruik (vergunning).

U ontvangt een omgevingsvergunning

Uw aanvraag voldoet aan de eisen om de omgevingsvergunning te verlenen. Daarom verleen ik u een omgevingsvergunning voor het uitbreiden/veranderen van het pand naar hotelgebouw.

Locatie

Het gaat in deze vergunning om het perceel kadastraal bekend gemeente Noordoostpolder, sectie B, nr. 3949. Het pand/verblijfsobject waarvoor ik u een vergunning verleen, heeft het volgende adres Voorsterweg 28, 8316 PT te Marknesse.

Voorschriften

In de bijlage bij de vergunning leest u wat de voorschriften zijn. Deze voorschriften maken deel uit van de vergunning. Leest u deze goed door, dit kan veel misverstanden voorkomen.

Leges

Dit zijn de kosten die u betaalt om uw aanvraag om omgevingsvergunning in behandeling te nemen. De kosten zijn:

Begroting der bouwkosten	€
Brandveilig gebruik gebruiksvergunning	€
Verklaring van geen bedenkingen (gemeenteraad)	€
Buitenplanse afwijking	€
Bouwactiviteiten	€
Totaal omgevingsvergunning	€

Ingangsdatum besluit

Ik maak het besluit bekend door het besluit aan u te sturen of te geven. Dit besluit gaat in op de dag na bekendmaking.

Ik legde de aanvraag en het ontwerpbesluit ter inzage

Ik legde de aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (volgens de Algemene wet bestuursrecht). Dat deed ik voordat ik een definitieve beslissing neem over de aanvraag.

Iedereen kon binnen deze 6 weken een zienswijze tegen de ontwerpvergunning indienen. Dat kon schriftelijk of mondeling:

Schriftelijk: stuur een brief naar het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder, Postbus 155, 8300 AD Emmeloord.

Mondeling: maak een afspraak met van het cluster Vergunningen, toezicht en handhaving.

Ik kreeg geen zienswijze op ons ontwerpbesluit

Voordat ik deze beslissing nam, heb ik het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegd. Dat deed ik van 15 juli 2021 tot 26 augustus 2021 (volgens de Algemene wet bestuursrecht). Op het ontwerpbesluit kregen wij geen zienswijze.

Ik volgde de uitgebreide procedure

Ik heb de besluitvormingsprocedure uitgevoerd volgens artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) uitgebreide procedure. Ik heb de aanvraag getoetst aan:

- de Wabo;
- het bestemmingsplan of beheersverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de bouwverordening;
- het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

U leverde gegevens aan

Voor deze vergunning diende u de gegevens bij mij in volgens artikel 2.8 Wabo. Deze gegevens heb ik nodig om uw aanvraag in behandeling te kunnen nemen (ontvankelijkheid). U leest deze regeling in paragraaf 4.2 van het Bor. De regeling is verder uitgewerkt in de Mor.

Uw aanvraag is ontvankelijk na aanvulling

Ik heb aan de hand van de Bor en Mor gekeken of uw aanvraag ontvankelijk is. Helaas ontbraken een aantal gegevens. Ik heb u daarom de gelegenheid gegeven om aanvullende gegevens aan te leveren. Deze gegevens kreeg ik op 15 februari 2021. Daarmee heb ik genoeg informatie van u gekregen om uw aanvraag goed te kunnen beoordelen. Dit betekent dat uw aanvraag ontvankelijk is. Ik heb uw aanvraag in behandeling genomen.

Het college is het bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders mag deze vergunning verlenen. Dat baseer ik op:

- de omschrijving van het project;
- artikel 2.4 van de Wabo;
- hoofdstuk 3 van het Bor met bijlage.

Dit zijn de overwegingen**Projectomschrijving**

De aanvraag heeft betrekking op het uitbreiden/veranderen van het pand naar hotelgebouw.

Voor de activiteit bouwen

U heeft een vergunning nodig voor het bouwen van een bouwwerk. Dit leest u in artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wabo.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit 2012, de bouwverordening en “Beheersverordening Landelijk gebied”. Dat deed ik volgens artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen in het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen in de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan of beheersverordening

Ik heb de aanvraag getoetst aan de geldende "Beheersverordening Landelijk gebied". Dit plan verwijst voor de bestemmingen en regels naar het bestemmingsplan "Waterloopbos e.o.". Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden waar het bouwplan op van toepassing is de bestemming hoogwaardige onderzoek- en ontwikkelingsdoeleinden.

Gebruiksregels

Het bouwplan beoogt het gebruik van het perceel als hotel. Binnen de gebruiksdoeleinden van de bestemming hoogwaardige onderzoek- en ontwikkelingsdoeleinden is het niet toegestaan deze gebruiksfunctie uit te oefenen.

Bouwregels

Volgens artikel 5.B.1.B mag de maximale hoogte niet meer bedragen dan 15 meter. Het bouwplan heeft een "hoogte van 10,80 meter". Daarmee past het plan binnen de bepalingen van artikel 5.B.1.B van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 5.B.1.A mag het bebouwingspercentage maximaal 80 procent van het bouwperceel bedragen. Met het mogelijk maken van deze aanvraag wordt het bebouwingspercentage niet hoger dan dat hij nu is. De bebouwde oppervlakte van het bouwperceel neemt niet toe. Daarmee past het plan binnen de bepalingen van artikel 5.B.1.A.

Op grond van artikel 5.B.1.C dient de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen minimaal 5 meter te zijn. Het bestaande pand wordt niet in oppervlakte vergroot, hierdoor verandert de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet. Daarmee past het plan binnen de bepalingen van artikel 5.B.1.C van het bestemmingsplan.

Welstand

Ik heb de aanvraag niet getoetst aan de redelijke eisen van welstand. De reden is dat er voor dit gebied geen welstandscriteria gelden.

Voor de activiteit handelen in strijd met ruimtelijke regels

Bestemmingsplan of beheersverordening

Het perceel Voorsterweg 28 te Marknesse valt binnen de geldende "Beheersverordening Landelijk gebied". Deze beheersverordening verwijst voor de bestemmingen en regels naar het bestemmingsplan "Waterloopbos e.o.". Binnen dit plan heeft het perceel de bestemming "hoogwaardige onderzoek- en ontwikkelingsdoeleinden". Het gebruik van gronden ten behoeve van een hotel is niet mogelijk op basis van artikel 5 van het bestemmingsplan. In de doeleindenomschrijving van artikel 5 staat aangegeven dat grond op de kaart aangewezen voor "hoogwaardige onderzoek- en ontwikkelingsdoeleinden" bestemd zijn voor waterloopkundig, lucht- en ruimtevaartlaboratoria, alsmede voor hoogwaardige bedrijven gericht op onderzoek, speur- en ontwikkeling(swerk) en computerservice- en informatietechnologiebedrijven voor zover deze zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijven die bij het bestemmingsplan zit. Het gebruik wat in deze aanvraag wordt aangevraagd valt niet onder deze doeleindenomschrijving. Daarom is de aanvraag strijdig met de beheersverordening.

Vergunningsplicht

In artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo is bepaald dat een vergunning nodig is voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan of beheersverordening.

Bevoegdheid

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en er sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening kan de ontwerpomgevingsvergunning slechts worden verleend met:

- toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
- in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse afwijking – kruimel);
- indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (grote planologische afwijking)

Het college is NIET bevoegd met een binnenplanse afwijkmogelijkheid volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo mee te werken aan de aanvraag. De reden is dat er GEEN afwijkmogelijkheid is opgenomen in de “Beheersverordening Landelijk gebied” verwijzende naar het bestemmingsplan “Waterloopbos e.o.”

Het college is NIET bevoegd met een buitenplanse afwijkmogelijkheid (kruimel) volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo mee te werken aan de aanvraag. De reden is dat de aanvraag NIET valt onder de categorieën in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het college kan alleen aan de aanvraag meewerken volgens de laatste categorie (grote planologische afwijking). Hierdoor moet het besluit om af te wijken van het bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten.

Overwegingen

De aanvraag bevat een goede ruimtelijke onderbouwing met het document “Ruimtelijke onderbouwing_210415_pdf”. In deze ruimtelijke onderbouwing staat vermeld op welke manier het wenselijk is om mee te werken aan deze afwijking van de “Beheersverordening Landelijk gebied”.

Verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 Wabo, alsmede artikel 6.5 lid 1 Bor, wordt de aanvraag met betrekking tot de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo, waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo, niet verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor is de mogelijkheid geboden aan de gemeenteraad om een lijst met categorieën vast te stellen waarbij een dergelijke verklaring van geen bedenkingen (VVGB) niet vereist is. De raad heeft op 16 december 2010 een dergelijke lijst vastgesteld. Deze aanvraag valt niet geheel onder de lijst.

De gemeenteraad heeft op 5 juli 2021 een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Er kan aan de aanvraag meegewerkt worden middels een afwijking van het bestemmingsplan of de beheersverordening op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

Voor de activiteit brandveilig gebruik

In artikel 2.1, eerste lid onder d van de Wabo is bepaald dat een vergunning nodig is voor het in gebruik nemen van een bouwwerk in het met het oog op de brandveiligheid in Algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën van gevallen.

In artikel 2.2 lid 1 onder a van het Bor is het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen, dan wel het in afwijking daarvan bij de bouwverordening, bedoeld in artikel 8 van de Woningwet, bepaalde aantal personen.

In artikel 2.13 Wabo is bepaald dat een aanvraag geweigerd wordt indien de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk niet voldoende is verzekerd.

Ik ben van mening dat het brandveilig gebruik voldoende is gewaarborgd.

Documenten

Bij de aanvraag verstrekte u ons de volgende documenten:

- 05811-51795-02_-Rapport_pdf (ontvangen d.d. 23-03-2020)
- 796-_BRANDCOMPARTIMENTERING_200316_pdf (ontvangen d.d. 23-03-2020)
- Voorsterweg 28 (ontvangen d.d. 23-03-2020)
- melding_aimsessie_aa96kda0g0o_pdf (ontvangen d.d. 20-04-2020)
- A1811011_-20200511_HWA_WW-W52-1K_pdf (ontvangen d.d. 15-05-2020)
- A1811011_-20200511_HWA_WW-W52-00_pdf (ontvangen d.d. 15-05-2020)
- A1811011_-20200511_HWA_WW-W52-01_pdf (ontvangen d.d. 15-05-2020)
- A1811011_-20200511_HWA_WW-W52-02_pdf (ontvangen d.d. 15-05-2020)
- A1811011_-20200511_HWA_WW-W52-T_pdf (ontvangen d.d. 15-05-2020)
- _bijlage_20200429103037_Ro6MWwvKCi9u_pdf (ontvangen d.d. 15-05-2020)
- kantoorpand_-_hotel_reactie_op_vraag_pdf (ontvangen d.d. 15-05-2020)
- 796-BESTEKTEKENINGEN-bestaand_200515_pdf (ontvangen d.d. 15-05-2020)
- 796-BESTEKTEKENINGEN-nieuw_200515_pdf (ontvangen d.d. 15-05-2020)
- gegevens_BMC-mail_200507_pdf (ontvangen d.d. 15-05-2020)
- 796-D-1_KAMER_STANDAARD_200515_pdf (ontvangen d.d. 15-05-2020)
- 796-D-2_DAK_KAMER_200515_pdf (ontvangen d.d. 15-05-2020)
- 05_GEWIJZIGDE_GEVELDELEN_3D_200515_pdf (ontvangen d.d. 15-05-2020)
- 6-D-3_DETAILS_KAMERS_ALGEMEEN_200515_pdf (ontvangen d.d. 15-05-2020)
- Reactie nota_brief_aanvullende_gegevens (ontvangen d.d. 15-05-2020)
- _bijlage_20200616133357_RV9vrvU6Uj2R_pdf (ontvangen d.d. 16-06-2020)
- depositie_Marknesse_-_Voorsterweg_28_pdf (ontvangen d.d. 16-06-2020)
- memo stikstof-depositie_Voorsterweg 28 (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- Aeries_bijlage_ (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- wet natuurbescherming_bedrijven_ (ontvangen d.d. 20-11-2020)
- 20210126 eenzijdig getekende Exploitatieovereenkomst (ontvangen d.d. 28-01-2021)
- 796-_BRANDCOMPARTIMENTERING_210211A_pdf (ontvangen d.d. 11-02-2021)
- 906600_MEMO_10lh_en_buffering_210212_pdf (ontvangen d.d. 15-02-2021)
- P2 principeschema_vwa-installatie_210212 (ontvangen d.d. 15-02-2021)
- P1-pncipetekening_vwa-installatie_210212 (ontvangen d.d. 15-02-2021)
- ladderonderbouw voorsterw28_maart_2021 (ontvangen d.d. 29-03-2021)
- Ruimtelijke onderbouwing_210415_pdf (ontvangen d.d. 15-04-2021)
- RB Verklaring van geen bedenkingen - Voorsterweg 28 te Marknesse (ontvangen d.d. 06-07-2021)
- Anterieure overeenkomst (ontvangen d.d. 28-01-2021)

Deze stukken maken deel uit van de vergunning.

Heeft u nog vragen? Neem dan contact met ons op

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw van cluster

Vergunningen, toezicht en handhaving. Het telefoonnummer is. Of stuur een e-mail naar:

Een kopie van deze brief is ook naar uw adviseur/gemachtigde gestuurd.

namens het college van burgemeester en wethouders,



manager Vergunningen, toezicht en handhaving

Beroep instellen

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u daartegen beroep instellen. Zorg ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de datum van deze brief. Daarmee voorkomt u dat het beroepschrift niet meer behandeld kan worden.

Zet in uw beroepschrift ten minste:

- uw naam en adres;
- de datum van uw beroepschrift;
- een omschrijving of het nummer van het besluit waar u beroep tegen instelt;
- waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- uw handtekening.

U stuurt het beroepschrift naar de Rechtbank Midden Nederland, sector Bestuursrecht. Het adres is: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.

Heeft u spoed bij de beoordeling van uw beroep?

Het besluit geldt ook tijdens de beroepsprocedure. U kunt als u een beroepschrift heeft ingediend, gelijk ook een voorlopige voorziening vragen. Daarvoor is nodig dat u spoedeisend belang heeft. Dat is het geval wanneer de uitvoering van het besluit gevolgen heeft die niet ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorlopige voorziening vraagt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden Nederland.

Zijn er kosten aan verbonden?

Aan het indienen van een beroepschrift en het vragen van een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden. Op www.rechtspraak.nl vindt u meer informatie over de hoogte van de bedragen.

Voorschriften bij vergunning het uitbreiden/veranderen van het pand naar hotelgebouw/HZ_WABO 2020-0636

Voor de activiteit bouwen

1. De maximale afvoer van vuilwater van het hotel op de riolering mag nooit meer bedragen van 3,64 m³/h met een maximum van 29,13 m² per dag. Om dit te kunnen controleren zal er een debietmeter geplaatst worden, zoals omschreven in de brief Kostenverhaal van 20 januari 2021.
2. De volgende onderdelen dienen uiterlijk 3 weken voor uitvoering van het betreffende onderdeel ingediend te worden via het Omgevingsloket (OLO).
 - De definitieve statische berekening, inclusief constructietekeningen; waarin minimaal de volgende onderdelen in verwerkt zijn:
 - gegevens en bescheiden van de liftconstructies (3x);
 - vloersparing schacht 3x (ravelingen, stabiliteit);
 - vloersparing trap 1x (ravelingen);
 - wandsparringen beton 7x (lateien/liggers);
 - uitbreiding dak (controle onderliggende constructie/ gewichtsberekening + berekenen nieuwe onderdelen + stabiliteit);
 - hsb binnenblad dakopbouw;
 - staalconstructie uitbreiding dak;
 - wijziging dak naar terras, controle naar aanleiding van gewijzigde belasting;
 - indien van toepassing: pergola (terras en entree).
3. De bovengenoemde stukken moeten gezien, gecontroleerd en geaccordeerd zijn door de coördinerend constructeur. Wij verwijzen u naar het document: Compendium Aanpak Constructieve Veiligheid EN het Kennisportaal Constructieve Veiligheid (KPCV). Nadat de constructeur van de gemeente de stukken heeft goedgekeurd, mogen de betreffende werkzaamheden uitgevoerd worden. U ontvangt per mail bericht wanneer/of de stukken goedgekeurd zijn, eerder mag u nog niet beginnen met het betreffende onderdeel.
4. U meldt de start van het werk bij ons. Dat doet u minimaal 2 werkdagen voordat u met het werk begint. Dit geldt ook voor ontgravingswerkzaamheden. Hiervoor stuurt u een e-mail naar: handhaving@noordoostpolder.nl.
5. Minimaal 2 dagen van tevoren krijgen wij gelegenheid om:
 - de wapening te controleren voordat beton wordt gestort;
 - uit het zicht komende (staal-)constructies te controleren;
 - uit het zicht komende riolering te controleren.
6. Uiterlijk op de dag waarop het gebouw klaar is, meldt u dit aan ons.
7. Als u gebruik maakt van de openbare ruimte (bouwplaats situering), of als u (tijdelijk) gebruik maakt van de openbare weg, moet u 4 weken van tevoren contact op nemen met de gemeentewerf. Dit kan via gemeentewerf@noordoostpolder.nl, hierbij moet ook een schets aangeleverd worden van de bouwplaats.

Voor de activiteit brandveilig gebruik

1. het Programma van Eisen voor de brandmeldinstallatie en de projectietekening moeten voor het aanbrengen van de brandmeldinstallatie ter toetsing worden aangeboden aan de gemeente Noordoostpolder.
2. Voor ingebruikname van het hotel moet de brandmeldinstallatie een doormelding bezitten naar de Regionale Alarmcentrale.
3. Voor ingebruikname van het hotel moet het opleveringsrapport van de BMI worden aangeboden aan de gemeente Noordoostpolder. De brandmeldinstallatie heeft een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op grond van het CCV-Inspectieschema Brandmeldinstallaties.
4. Alle productcertificaten voor de bouwkundige- en technische brandveiligheidsvoorzieningen moeten voor ingebruikname van het hotel aangeboden worden aan de gemeente Noordoostpolder.
5. Slanghaspels en handblussers moeten aanwezig zijn zoals omschreven in het Bouwbesluit 2012 artikel 6.28 leden 1,3,4. resp. artikel 6.31 leden 1 en 4.
6. Een bluswatervoorziening moet voldoen aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit 2012 artikel 6.30 leden 1,3,4.
7. Een opstelplaats voor de brandweer moet voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit 2012 artikel 6.38.
8. Compartimentering van het trappenhuis met de gesloten loopbrug moet worden aangegeven op tekening.
9. De in de punten 5 t/m 8 genoemde brandveiligheidsvoorzieningen moeten tevens op tekening worden aangegeven.

Voor de activiteit handelen in strijd met ruimtelijke regels

Het pand mag alleen gebruikt worden overeenkomstig het aangevraagde gebruik in de vergunning. Onder strijdig gebruik wordt verstaan het huisvesten van arbeidsmigranten. Als blijkt dat het hotel wordt gebruikt om arbeidsmigranten te huisvesten, zal de gemeente handhavend optreden.

Algemene informatie

1. U zorgt dat op de bouwlocatie altijd aanwezig zijn:
 - de omgevingsvergunning;
 - andere vergunningen en ontheffingen;
 - het bouwveiligheidsplan;
 - eventuele aanschrijvingen volgens de Wabo.Deze gegevens stelt u ook ter beschikking aan de ambtenaren van het cluster Vergunningen, toezicht en handhaving.
2. Wij kunnen de omgevingsvergunning intrekken. Dat kan onder andere in de volgende gevallen voor de activiteit bouwen:
 - U bent binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, nog niet met het werk begonnen.
 - U heeft binnen 26 weken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden alleen nog maar loopings- en grondwerken uitgevoerd. Of u heeft alleen voorbereidend werk uitgevoerd.
 - U heeft het werk 26 weken lang gestaakt. En u bent het werk niet opnieuw begonnen.
 - U heeft de vergunning gekregen op basis van onjuiste of onvolledige gegevens.

Let op:

Voor de andere Wabo-activiteiten geldt een termijn van 3 jaar in plaats van 26 weken. Heeft een Wabo-vergunning betrekking op bouwen en een andere activiteit? Dan is de termijn voor alle activiteiten 3 jaar. Dit leest u in artikel 2.33 lid 2 onder a. van de Wabo.

3. U kunt een (deel van een) nieuw of helemaal vernieuwd gebouw alléén in gebruik nemen of geven als:
 - u het bouwwerk schriftelijk gereed heeft gemeld bij ons;
 - u heeft gebouwd volgens de omgevingsvergunning.
4. Meldingen van de start van de bouw, heiwerkzaamheden en het afronden van de bouwwerkzaamheden kan via handhaving@noordoostpolder.nl.

Overige informatie bij vergunning het uitbreiden/veranderen van het pand naar hotelgebouw/HZ_WABO 2020-0636

Voor de omgevingsvergunning betaalt u € aan leges

U ontvangt voor de legeskosten een aparte nota van ons. Bij deze nota leest u ook hoe u eventueel bezwaar kunt maken tegen de hoogte van de leges en de grondslagen die hiervoor gelden.

Anderen kunnen bezwaar maken tegen uw vergunning

Wij publiceren ons besluit in 'De Noordoostpolder'. Maakt iemand bezwaar? Dan kan dit betekenen dat u uw vergunning misschien nog niet kunt gebruiken. Zorg daarom dat u deze vergunning pas gebruikt nadat deze definitief is.

In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers

Deze kunnen ervoor zorgen dat u uw vergunning niet kunt gebruiken. Ook kunnen er naast deze vergunning nog andere toestemmingen en/of voorzieningen nodig zijn waarover wij u niet hebben kunnen informeren, maar die er wel voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van deze vergunning.

Kopie:

Atelier Schraa
de heer N.F.R. Schraa
Handelskade 31
8064 DV ZWARTSLUIS

Emmeloord, 19 april 2021.

Onderwerp

Verklaring van geen bedenkingen - Voorsterweg 28 te Marknesse

Advies raadscommissie

Debatstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het uitbreiden/veranderen van het pand naar hotel op het perceel Voorsterweg 28 te Marknesse;
2. Indien geen zienswijzen naar voren worden gebracht die betrekking hebben op de vvgb, deze geacht wordt te zijn verleend door de raad.

Doelstelling

Het college van B&W is bevoegd voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' af te wijken van de beheersverordening. Dit kan alleen indien er door uw raad een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven.

Inleiding

Aanvrager heeft op 23 maart 2020 een aanvraag gedaan voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het uitbreiden/veranderen van het pand naar hotelgebouw op het perceel Voorsterweg 28 te Marknesse.

Op het perceel Voorsterweg 28 te Marknesse is de "beheersverordening Landelijk gebied" van toepassing. Deze verklaart op haar beurt bestemmingsplan "Waterloopbos e.o." van toepassing. De aanvraag is strijdig met het gebruik volgens de regels van deze beheersverordening. Het is volgens de beheersverordening toegestaan om een bedrijf te hebben die valt onder de noemer 'hoogwaardige onderzoek- en ontwikkelingsdoeleinden'. Een hotel valt daar niet onder en daarom is de aanvraag in strijd met de gebruiksregels van de regels van de beheersverordening landelijk gebied.

Argumenten

- 1.1 *Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is nodig*
Op grond van artikel 2.27, lid 1 Wabo, juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verleent het college de afwijking van het bestemmingsplan/beheersverordening niet eerder dan nadat uw raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.
- 1.2 *Het bouwplan valt niet onder de algemene lijst met vrijgestelde categorieën*
Op 16 december 2010 heeft uw raad op grond van artikel 6.5, lid 3 Bor een lijst met categorieën vastgesteld waarmee is aangegeven in welke gevallen het college geen vvgb hoeft te vragen aan uw raad. De aanvraag voor het uitbreiden/veranderen van het pand naar hotel valt niet onder deze lijst.
- 1.3 *De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing*
De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geeft het college op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° de bevoegdheid om mee te werken aan een aanvraag die strijdig is met de regels van het geldende bestemmingsplan/beheersverordening. Voorwaarden zijn dat de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit om mee te werken, een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
In bijlage 1 is deze onderbouwing opgenomen. In bijlage 2 is voor de strijdigheid een positief advies gegeven door de gemeente.

2.1 Zo wordt voorkomen dat de vvgb nog een keer naar uw raad moet.

Door bij het besluit aan te geven dat als er geen zienswijzen tegen de ontwerp-vvgb worden ingediend, deze wordt geacht te zijn verleend, voorkom je dat opnieuw naar de raad gegaan moet worden om de vvgb definitief te maken. Dit scheelt proceduuretijd voor de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Kanttekeningen

Wanneer uw raad geen vvgb afgeeft dan kan het college niet anders dan de aanvraag te weigeren.

Planning/uitvoering

Op het moment dat uw raad besluit om de (ontwerp)-vvgb af te geven zal de procedure op grond van artikel 3.10 Wabo gestart worden, inhoudende dat het ontwerpbesluit en de ontwerp-vvgb gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Indien er zienswijzen naar voren worden gebracht die betrekking hebben op de vvgb dan dient uw raad de naar voren gebrachte zienswijze(n) te beantwoorden en vervolgens een definitief besluit te nemen over de afgifte van de vvgb. Na afloop van deze termijn zal het college een definitieve beslissing nemen op de aanvraag.

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing.
2. Strijdigheid beheersverordening en advies gemeente.
3. Inrichtingstekening.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,



Portefeuillehouder : de heer W.C. Haagsma
Steller : mevrouw R. Gjaltema; 0527 63 33 90; r.gjaltema@noordoostpolder.nl
Meneer. R. van Dalfsen; 06-48134683; r.vandalfsen@noordoostpolder.nl



gemeente
NOORDOOSTPOLDER
RAAD

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 april 2021, no. 21.0001115;

gelet op artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 lid 1 Bor

B E S L U I T:

1. Een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het uitbreiden/veranderen van het pand naar hotel op het perceel Voorsterweg 28 te Marknesse;
2. Indien geen zienswijzen naar voren worden gebracht die betrekking hebben op de vvgb, deze geacht wordt te zijn verleend door de raad.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 5 juli 2021.

De griffier,

de voorzitter,