

Bouwbedrijf Hoogeslag
De heer A. Bruggeman
Hellendoornseweg 4
8106 AJ MARIENHEEM

Uw kenmerk:	Uw brief van:	Ons Kenmerk:	Datum: 5 juli 2011
		OGV-2010-037	
Onderwerp:	Bijlagen:	Voor informatie:	
omgevingsvergunning	Diversen	G.J.H. Temmink, tel.: (0572) 347 720	

Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Bruggeman,

Op 5 november 2010 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit:

het bouwen van een bouwwerk te weten: een nieuw te bouwen bedrijfswoning.

Op 16 maart 2011 hebben wij uw aanvullende aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteit:

het aanleggen van een inrit.

Uw aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op het perceel het Fiester 24 in Mariënheem. De aanvraag heeft nummer OGV-2010-037. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden, zodat wij u snel van dienst kunnen zijn.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten, gelet op de artikelen 2.1, lid 1, sub a, 2.1, lid 1, sub c, 2.10, 2.12, 2.2, lid 1, sub e en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a) te weten: nieuw te bouwen bedrijfswoning;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c) te weten: het bouwen van een bedrijfswoning met een inhoud van 739 m³;
3. het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2, lid 1, sub e) te weten: het maken van een uitweg.

Overwegingen

Bijbehorende documenten

De volgende documenten zijn betrokken bij de beoordeling, behoren bij het besluit, worden meegezonden en zijn als zodanig gewaarmerkt:

1. aanvraagformulier omgevingsvergunning met stempeldatum ontvangst 5 november 2010 en aanvraagformulier omgevingsvergunning met stempeldatum ontvangst 16 maart 2011;
2. beoordeling bodemonderzoek d.d. 1 december 2010;
3. Komo-attest met stempeldatum ontvangst 17 mei 2011;
4. bouwbesluitgegevens met stempeldatum ontvangst 5 november 2010;
5. bestektekening gevels en plattegronden met stempeldatum ontvangst 18 februari 2011;
6. bestektekening technisch blad met stempeldatum ontvangst 5 november 2010;
7. renvooi Bouwbesluit met stempeldatum ontvangst 14 januari 2011.

Activiteit bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a, Wabo)

Bestemmingsplan De Veene Mariënheem 1996 (uitwerking 2001)

- ter plaatse geldt de bestemming bedrijfsdoeleinden;
- het bouwplan is met een inhoud van 739 m³ in strijd met artikel 4.2.2.3b van het bestemmingsplan dat bepaalt dat de inhoud niet meer dan 600 m³ mag bedragen;
- op grond van artikel 2.12 lid 1 van de Wabo afgeweken kan worden.

Bouwbesluit

- uit de aanvraag en de daarbij overlegde gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit.

Bouwverordening

- uit de aanvraag en de daarbij overlegde gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de Bouwverordening.

Welstand

- op 15 maart 2011 is door Het Oversticht aangegeven dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Verzoek om af te wijken van bestemmingsplan

- een aanvraag voor een activiteit in strijd met het bestemmingsplan of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid (regels provincie), of 4.3, derde lid (regels rijk) van de Wet ruimtelijke ordening wordt op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan of het exploitatieplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

Activiteit gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, sub c, Wabo)

- het gebruik van het bouwwerk is in strijd met het bestemmingsplan te weten: het bouwplan is met een inhoud van 739 m³ in strijd met artikel 4.2.2.3b van het bestemmingsplan dat bepaalt dat de inhoud niet meer dan 600 m³ mag bedragen;
- in navolging van het bestemmingsplan buitengebied zal bij de reguliere herziening van de bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen de inhoudsmaat van bedrijfswoningen worden gemaximaliseerd op 750 m³;
- op 3 mei 2011 (nr. 1100910) door het college is besloten om af te wijken van het bestemmingsplan;
- het bouwplan met uitzondering van de inhoudsmaat voldoet aan het vigerende bestemmingsplan;
- het bouwplan ruimtelijk geen nadelige gevolgen heeft voor de omgeving en het een geringe afwijking van het vigerende bestemmingsplan betreft en daarom geen nader onderzoek heeft plaats gevonden naar flora en fauna, water(toets), milieu (geluid, lucht, bodem, veiligheid), stedenbouw, volkshuisvesting, bedrijvigheid, cultuurhistorie en archeologie, mobiliteit en parkeren, voorzieningen- en verzorgingsstructuur.

Activiteit een uitweg te maken, te hebben of te veranderen (art 2.2, lid 1, onder e Wabo)

- de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit uitwegen heeft betrekking op het maken van een uitrit met een breedte van 14 meter;
- in artikel 2.12, lid 1 van de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Raalte is bepaald dat het verboden is zonder vergunning van het college een uitweg te maken naar de weg;
- op grond van artikel 2.12, lid 3 van de Algemene plaatselijke verordening geldt het verbod niet zover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken, de Waterschapskeur, of het Provinciaal wegenreglement;
- een omgevingsvergunning kan worden verleend als voldaan wordt aan de onderstaande voorwaarden in artikel 2.12, lid 2 van de Algemene plaatselijke verordening te weten:
 - a. het verkeer op de weg wordt niet in gevaar gebracht;
 - a. het gaat niet zonder noodzaak ten koste van een openbare parkeerplaats;
 - b. het openbaar groen/landschap wordt niet op onaanvaardbare wijze aangetast;
 - c. het belang van de bescherming van de bergings- en infiltratievoorzieningen (wadi's) is gewaarborgd;
 - d. het belang van de bruikbaarheid en het doelmatig gebruik van de weg is gewaarborgd;
- de aanvraag voldoet niet aan de beleidsregels. Volgens de beleidsregels mag een uitweg op een bedrijventerrein een maximale breedte hebben van 12 meter. In dit geval zien wij een reden om hiervan af te wijken, omdat een deel van het nieuw aan te leggen terrein in de toekomst wordt gebruikt door het naastgelegen bedrijf (Nijboer BV) en de terreinverharding van het naastgelegen bedrijf over de gehele lengte aansluit aan de openbare weg. Dit is ons meegedeeld door een medewerker van bouwbedrijf Hoogeslag. De uitweg op het perceel met nummer 1825 aan het Fiester mag een totale breedte hebben van 14,65 meter. Feitelijk blijft er een uitweg over van 10,65 meter. Dit past binnen de beleidsregels.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig hetgeen is bepaald in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op de uitgebreide voorbereidingsprocedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht toegepast. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. De aanvraag is ontvankelijk.

Publicatie

1. het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is gepubliceerd in het Weekblad van Salland van 11 mei 2011 en op de website van de gemeente Raalte;
2. het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is toegezonden aan het Waterschap, gedeputeerde staten en de inspectie;
3. het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen;
4. met deze bekendmaking is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen.
5. gedurende de periode van ter visie legging zijn geen zienswijzen ingediend;
6. het besluit omgevingsvergunning zal binnen 2 maanden na vergunning verlening worden gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl;

Verklaring van geen bedenkingen

Het betreft hier een afwijking van het bestemmingsplan met een uitgebreide procedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° en artikel 3.10 van de Wabo. Artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht bepaalt dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet verlenen alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Op 16 december 2010 heeft de raad besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij Rechtbank Zwolle-Lelystad, sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zwolle-Lelystad, sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

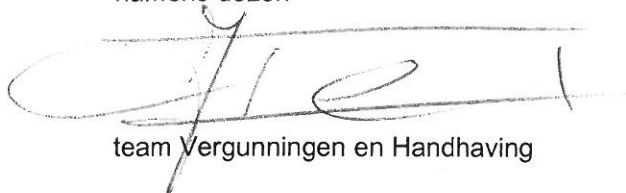
De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

In deze periode mag u niet met bovengenoemde werkzaamheden beginnen. Als een beroep is ingesteld krijgt u hierover zo snel mogelijk bericht.

Tot slot

Heeft u nog vragen, neemt u dan gerust contact met mij op. Mijn telefoonnummer is (0572) 347 720.

Burgemeester en wethouders van Raalte,
namens dezen



team Vergunningen en Handhaving

Bijlage Voorwaarden en voorschriften

De **onderstaande** voorwaarden en voorschriften horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 5 juli 2011 aan Bouwbedrijf Hoogeslag, Hellendoornseweg 4, 8106 AJ Mariënheem voor het project nieuw te bouwen woning en aanleg inrit op het Fiester 24 in Mariënheem.

Voorwaarden/voorschriften voor activiteit bouwen (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)

1. de houder moet ervoor zorg dragen dat de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen altijd op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het team Vergunningen en handhaving ter inzage wordt gegeven.
2. De plaats en het hoogtepeil van het bouwwerk dienen door het team Vergunningen en Handhaving te worden aangegeven.

Nog in te dienen stukken

1. Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, dienen minstens 3 weken voor de te maken constructie ter goedkeuring in 2-voud te worden ingezonden aan het team Vergunningen en handhaving.
2. Voordat met de bouw begonnen wordt, dient nog een gevelsteen en/of dakpan ter beoordeling aan de welstandcommissie voorgelegd te worden.
3. Deuren, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen, die bepaald overeenkomstig NEN 5087, bereikbaar zijn, moeten bepaald overeenkomstig NEN 5096 een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van tenminste 2. Voordat een aanvang wordt gemaakt met de bouw dient een attest of een conformiteitsverklaring overgelegd te worden waarin aangetoond wordt dat de onderdelen voldoen.

Kennisgevingen

Aan het team Vergunningen en handhaving moet ten minste 2 dagen van tevoren kennis worden gegeven van:

1. het begin van ontgravingswerkzaamheden en van de grondverbeteringswerkzaamheden;
2. het begin van het inbrengen van funderingspalen;
3. het begin van het storten van beton;
4. het in gebruik nemen van het bouwwerk of een gedeelte daarvan.

Voorwaarden voor de activiteit uitwegen (artikel 2.2, lid 1, sub e Wabo)

1. voordat u met de werkzaamheden begint, dient u contact op te nemen met de opzichter van Beheer en Onderhoud (0572) 347800;
2. met de opzichter dient u afspraken te maken over de toe te passen constructies en materialen;
3. onze opzichter houdt toezicht op de uitvoering;
4. u kan in geen enkel geval aanspraak maken op schadevergoeding ten gevolge van het geheel of gedeeltelijk openbreken van de verharding in verband met onderhoudswerkzaamheden aan nutsvoorzieningen of andere noodzakelijke werkzaamheden.

