

Ontwerp beschikking omgevingsvergunning
Nr. 0269201101825

Burgemeester en wethouders van Oldebroek;

gezien de op 30 september 2011, van de heer J.M. Haverkamp, namens Maatschap Fysiotherapie de Akker ontvangen aanvraag om een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van een bedrijfspand door middel een verdieping, op het perceel Maisakker 40 in Wezep;

gelet op

- de omschrijving van de aanvraag: het uitbreiden van een bedrijfspand door middel van een verdieping.
- de artikelen 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- artikel 2.10 - 2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht, Natuurbeschermingswet 1988, Flora- en faunawet, Waterwet, Wet milieubeheer, het Bouwbesluit, de bouwverordening en het bestemmingsplan Wezep West.

besluiten

- de omgevingsvergunning te verlenen voor de onderdelen, het bouwen van een bouwwerk en het afwijken van het bestemmingsplan, zoals het is uitgewerkt in de bij deze beschikking behorende gewaarmerkte bescheiden en plaatsvindt op het perceel Maisakker 40 in Wezep, met de kadastrale aanduiding sectie R, nummer 690, gemeente Oldebroek;
- dat de in de bijlage weergegeven bijbehorende bescheiden, inhoudelijke overwegingen en voorschriften, deel uitmaken van deze beschikking;

Oldebroek, <datum> 2012.

burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, burgemeester mr. A. Hoogendoorn

, secretaris drs. B. Brand MCM

Informatie rechtsbescherming bezwaar en beroep:

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan iedere belanghebbende binnen zes weken na de dag van toezending van dit besluit hiertegen beroep instellen bij de rechtbank Zutphen, sector bestuursrecht, postbus 205, 7200 AE te Zutphen. Daarvoor is in het algemeen griffierecht verschuldigd. In afwachting van een uitspraak op het beroepschrift kan aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank om schorsing of een andere voorlopige voorziening worden gevraagd.

Bijlage met de bij deze beschikking behorende bescheiden, inhoudelijke overwegingen en de voorschriften behorende bij de beschikking van <datum> 2012 met nummer 0269201101825, met de onderdelen: het bouwen van een bouwwerk en het afwijken van het bestemmingsplan, op het perceel Maisakker 40 in Wezep.

Bij deze beschikking behorende bescheiden

- het aanvraagformulier van 30 september 2011
- tekeningen blad 1, 2 en 3 van 30 september 2011.
- bouwbesluittoetsingen van 30 september 2011.
- statische berekeningen van 30 september 2011.
- de ruimtelijke onderbouwing van 24 oktober 2011.
- de afgegeven verklaring van geen bedenkingen van 13 december 2011, met kenmerk **nr.**

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- de aanvraag voldoet aan de criteria voor het in behandeling nemen volgens artikel 2.7 tot en met 2.9a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- de aanvraag is getoetst aan de artikelen 2.10 tot en met 2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en er bestaat geen grond tot weigering van de omgevingsvergunning.
- de aanvraag is niet passend in het geldende bestemmingsplan Wezep West.
- de aanvraag wordt op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tevens aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.
- de aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- meewerken aan de aanvraag is mogelijk door het verlenen van een afwijking op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- de aanvraag voldoet aan het genomen besluit van 13 december 2011, met kenmerk **nr.**
- tijdens ter inzage legging van 22 december 2011 tot en met 31 januari 2012 **wel/geen** zienswijze zijn ontvangen.
- de beschikking is ten opzichte van de ontwerp beschikking **wel/niet** gewijzigd.
- de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie heeft op 17 oktober 2011 positief geadviseerd.
- dat het bouwwerk in gebruik is of in gebruik zal worden genomen overeenkomstig de gewaarmerkte aanvraag.
- dat de bouwkundige samenstelling en de indeling van het bouwwerk is zoals is aangegeven op de gewaarmerkte plattegrondtekening(en).
- de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening Oldebroek.
- de aanvraag voldoet aan het bouwbesluit.

Provinciale verordening of AMvB

Op 15 december 2010 hebben de Provinciale Staten een Ruimtelijke Verordening vastgesteld. De Ruimtelijke Verordening bevat geen rechtstreeks werkende normen. De aanvraag is niet in strijd met de Ruimtelijke Verordening. Er is geen Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) als bedoeld in artikel 4.3, derde lid Wro vastgesteld of in voorbereiding.

Grondexploitatie

De aanvraag betreft geen plan waarvoor op grond van artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan moet worden vastgesteld.

Aan de beschikking zijn de volgende voorschriften verbonden:

Voorschriften algemeen:

1. Het afschrift van deze beschikking (vergunning) moet op de werklocatie beschikbaar zijn en, als dat wordt gevraagd, aan de toezichthouder worden voorgelegd.
2. Afwijking van deze beschikking (vergunning) moet vooraf ter goedkeuring aan het bevoegde gezag worden voorgelegd.
3. Wijziging van de vergunninghouder moet schriftelijk worden doorgegeven aan het bevoegde gezag.
4. Uiterlijk twee dagen voor het begin van elke activiteit moet het bericht dat met de uitvoering van de activiteit wordt begonnen worden ingeleverd.
5. Direct na het gereedkomen van elke activiteit moet het bericht dat de activiteit gereed is worden ingeleverd.
6. Als u gebruik maakt van deze beschikking voordat de bezwaretermijn is verstreken of een eventueel bezwaar of nader beroep is afgehandeld, handelt u op eigen risico en kunt u, bij daadwerkelijke vernietiging achteraf van deze beschikking (vergunning), de gemeente niet aansprakelijk houden.
7. Het bevoegde gezag kan deze beschikking (vergunning) bij besluit geheel of gedeeltelijk intrekken, in de gevallen zoals genoemd in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
8. Er dient voldaan te worden aan het gestelde in de planschadeovereenkomst tussen de gemeente Oldebroek en de heer <naam> van <datum> 2011, met kenmerk

Voorschriften onderdeel het bouwen van een bouwwerk:

1. Het afschrift van de vergunning c.q. beschikking moet op het werk aanwezig zijn en, als dat wordt gevraagd, aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven. Afwijking van de vergunning c.q. beschikking moet vooraf ter goedkeuring aan het bouwtoezicht worden voorgelegd. Wijziging van de vergunninghouder moet schriftelijk worden doorgegeven. Uiterlijk twee dagen voor het begin van de bouw moet het bericht dat met de bouw wordt begonnen worden ingeleverd. Direct na het gereedkomen van de bouw moet het bericht dat de bouw gereed is worden ingeleverd.
2. Drie weken voordat met het desbetreffende bouwonderdeel wordt begonnen dienen detailtekeningen en berekeningen van de toe te passen hout-, beton-, en/of staalconstructies ter goedkeuring aan het bouwtoezicht te zijn voorgelegd.
3. Het bouwtoezicht moet vooraf in kennis worden gesteld wanneer het bouwwerk wordt uitgezet. Als het bouwtoezicht het uitzetwerk heeft goedgekeurd en de peilhoogte van het bouwwerk heeft aangegeven mag het werk worden voortgezet.

4. Voordat met het bouwen wordt begonnen dienen monsters van de toe te passen gevelsteen c.q. gevelplaat, dakbedekking en een kleurschema van het buitenschilderwerk ter goedkeuring aan het bouwtoezicht te zijn voorgelegd.
5. Het bouwtoezicht moet, ten minste twee werkdagen van tevoren, in kennis gesteld worden van de aanvang van grondverbeteringwerk, de aanvang van heiwerk en de aanvang van het betonstorten.
6. De riolering moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente. Voor informatie over de voorwaarden voor aansluiting en inlichting over de plaats van de aansluiting moet u vooraf contact opnemen met de afdeling Omgeving, sectie wegen en verkeer.

Ruimtelijke Onderbouwing

Op 13 december 2011 heeft de gemeenteraad van Oldebroek een verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het uitbreiden van een bedrijfspand door middel een verdieping, op het perceel Maisakker 40 in Wezep. Dit genomen besluit is op 13 december 2011 in werking getreden, met besluitnummer **nr.**

In deze verklaring is bepaald dat een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven voor het uitbreiden van een bedrijfspand door middel een verdieping, op het perceel Maisakker 40 in Wezep.

De omgevingsvergunningsaanvraag van 30 september 2011 met nummer 0269201101825 voldoet aan de bovenstaande voorwaarden van de verklaring van geen bedenkingen. Bij deze omgevingsvergunning behoort de ruimtelijke onderbouwing " Ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van de goothoogte van praktijk voor Fysiotherapie "de Akker" aan de Maisakker 40 te Wezep " van b.v. architectenburo Slager B.N.A., van 24 oktober 2011.

Het bouwplan is getoetst aan de gestelde randvoorwaarden, zoals bepaald in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht en het Besluit ruimtelijke ordening.

Het afwijken van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen maximale goothoogte heeft geen invloed op de resultaten van al opgenomen en uitgevoerd milieu toetsing en onderzoeken, zoals verwoord in het geldende bestemmingsplan Wezep West. De bodemkwaliteit, de omgang met water en de verkeerssituatie blijven ongewijzigd, ecologische en/of archeologische waarden worden niet verstoord en ook op het gebied van luchtkwaliteit, milieuzonering, akoestiek en externe veiligheid zijn de situatie en het beleid niet dusdanig gewijzigd dat een nieuwe toetsing noodzakelijk wordt geacht. Het bouwplan is passend binnen het bouwvlak, zoals weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan Wezep West, en het is conform de ruimtelijke onderbouwing. Het bouwplan past binnen de bouw- en gebruiksregels van de ruimtelijke onderbouwing. Het bouwplan voldoet aan het maximum van de bouwhoogte voor hoofdgebouwen, zoals bepaald in het geldend bestemmingsplan Wezep West.

Het bouwplan is stedenbouwkundig verantwoord en de wijziging van de goothoogte wordt als verzoek om aanpassing, als gegeven, ook betrokken in de gestarte procedure voor het nieuwe bestemmingsplan Wezep West 2011.