

4MAX V.O.F.
De heer F.P.J. van den Berg
Postbus 323
6710 BH EDE



Wageningen	25 maart 2013
ons kenmerk	VG/13.0601900
ons nr. ink. brief	
onderwerp	Beschikking omgevingsvergunning (WABO-2012-0203)
bijlagen	diverse
behandeld door	de heer S. Polderman
telefoon	(0317) 492 782
verzendsdatum	

Geachte heer Van den Berg,

Op 31 mei 2012 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor uitbreiding rechter commerciële ruimte op het adres Marijkeweg 24 te WAGENINGEN, Deze aanvraag is ingediend, namens u, door Mies Architectuur uit Ede. Het perceel is kadastraal bekend gemeente als Wageningen sectie H, nummer 516 (gedeeltelijk). De aanvraag is geregistreerd onder nummer WABO-2012-0203.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a en c en artikel 2.12 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna te noemen: Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de gestelde voorwaarden en onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo),
- Afwijken van een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) voor het ondergronds uitbreiden met ca. 330 m2 ten behoeve van een oogkliniek op het perceel Marijkeweg 24.

Waarom is uw aanvraag getoetst?

Voor uw aanvraag is conform artikel 3.10 van de Wabo, de uitgebreide voorbereidings procedure van toepassing. In artikel 2.10 van de Wabo staat, voorzover hier van belang, dat burgemeester en wethouders de aangevraagde toestemmingen alleen mag en moet weigeren als:

- de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan;
- de aanvraag in strijd is met de redelijke eisen van welstand;
- de aanvraag niet voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- de aanvraag niet voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening;

Beoordeling

Bestemmingsplan

Wij hebben uw plan getoetst aan het voor uw perceel geldende planologische besluit. Het plan valt binnen het vrijstellings- en bouwbesluit van 22 juli 2010 en bestemmingsplan "Nude 1980"

Op 22 juli 2010 is vrijstelling ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en bouwvergunning verleend voor het verbouwen van het voormalige belastingkantoor tot 11 appartementen en een commerciële ruimte op het perceel Marijkeweg 24. Uit de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van het vrijstellingsbesluit, blijkt dat in de commerciële ruimte een oogkliniek is toegestaan. De uitbreiding is echter in strijd met deze vrijstelling en met het vigerende bestemmingsplan "Nude 1980". De oogkliniek is op basis van de vrijstelling slechts toegestaan op de bestaande begane grond van het gebouw en niet in de gevraagde ondergrondse uitbreiding. Ook in het onderliggende vigerende bestemmingsplan is de uitbreiding ondergronds niet toegestaan. Een oogkliniek past namelijk niet

binnen de bestemming "Kantoren (met bijbehorend erf)". Daarnaast ligt de uitbreiding buiten de bebouwingsgrenzen.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan

In artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a 3^o van de Wabo staat dat indien de activiteit in strijd met het bestemmingsplan de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien het plan niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Daarbij is voor uw aanvraag, conform artikel 3.10 van de Wabo, de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Voor dit plan is bijgaande ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing Marijkeweg 24 , oogkliniek', opgesteld. Hieruit blijkt dat het plan ruimtelijk is ingepast in de omgeving (ondergronds) en functioneel voldoet aan de beleidsuitgangspunten van verschillende overheden. Bovendien blijkt (uit onderzoek) dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van milieuaspecten, water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en verkeer.

Zienswijzen

Uw aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van artikel 3:12 van de Wabo met ingang van 11 oktober 2012 ter inzage gelegd. De ter inzage legging is gepubliceerd in De Stad Wageningen alsmede de Staatscourant van 10 oktober 2013 onder vermelding van de mogelijkheid om binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen over de ontwerpbeschikking bij ons in te dienen.

Ook zijn de ter inzage legging van de aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken kenbaar gemaakt op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en www.wageningen.nl

Van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is gebruik gemaakt. Er is één zienswijze ontvangen. Deze heeft geleid tot een tekstuele aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing. Deze tekstuele aanpassing heeft echter geen rechtsgevolgen. Het heeft niet geleid tot het weigeren van de aanvraag voor deze omgevingsvergunning (zie zienswijzennota 'Marijkeweg 24 (oogkliniek)').

Verklaring van geen bedenkingen

De omgevingsvergunning kan slechts verlenen als de raad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Op 24 september 2012 heeft de raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven, waarna het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd (zie boven). Na het indienen van de zienswijze, is op 18 maart 2013 de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven (zie bijlage).

Welstand

De welstandscommissie heeft op 18 juni 2012 over uw aanvraag advies uitgebracht. Zij is van oordeel dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij zijn het eens met dat advies.

Bouwbesluit

Uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Uw aanvraag voldoet aan de bouwverordening Wageningen 1993, herziening 2010 .

Voorwaarden

1. de omgevingsvergunning, alle daarbij behorende tekeningen en alle gewaarmerkte constructiegegevens/tekeningen moeten altijd op de bouwplaats aanwezig zijn. Volgens deze tekeningen zal de toezichthouder van de gemeente de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden door de toezichthouder;
2. de houder van de omgevingsvergunning geeft aan burgemeester en wethouders ten minste 24 uur van te voren kennis van:
 - a. verandering en wijziging van de ingediende gegevens;
 - b. het gereed zijn voor ingebruikgeving of ingebruikneming van het bouwwerk of een gedeelte daarvan, zulks krachtens artikel 4.12 van de Bouwverordening Wageningen 1993, herziening 2010;
3. de houder van de bouwvergunning geeft aan het Team Handhaving ten minste 24 uur van tevoren kennis van:
 - a. het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen;
 - b. de grondverbeteringswerkzaamheden;
 - c. het storten van beton;
 - d. het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2 graden Celsius.
4. de gegevens over:
 - a. technische installaties;
 - b. rioleringsplan;
 - c. kwaliteitsverklaringen;
 - d. constructieve berekeningen en tekeningen.als bedoeld in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) mogen op een later tijdstip aangeleverd worden. Deze aanvullende gegevens dienen minimaal twee weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden bekend te zijn bij het Team Vergunningen. met de bouw mag niet worden gestart voordat de hier bedoelde nog in te dienen gegevens ontvankelijk zijn en voldoen aan het Bouwbesluit c.a.;
5. de buitenriolering moet voldoen aan het gestelde in de artikelen 2.7.4 t/m 2.7.7 van de Bouwverordening Wageningen 1993, herziening 2010;
6. de aansluitingen aan de nutsvoorzieningen moeten voldoen aan het gestelde in de artikelen 2.7.1 t/m 2.7.3 van de Bouwverordening Wageningen 1993, herziening 2010;

Leges

Bouwactiviteiten	€ 8.803,00
Buitenplanse afwijking bouwactiviteit	€ 9.778,00
Eindtotaal	€ 18.581,00

Het legesbedrag is berekend volgens de Legesverordening 2012 en op basis van de vastgestelde bouwkosten van € 38.6750,- (incl. BTW). Een aanslag met acceptgiro zal separaat aan u worden verzonden. Tegen deze aanslag is bezwaar en beroep mogelijk.

Inwerkingtreding

Van deze vergunning mag op grond van het bepaalde in artikel 6.1 lid 2 onder b en 6.1 lid 3 van de Wabo geen gebruik worden gemaakt tot het moment dat in het kader van de Algemene wet bestuursrecht:

- de beroepstermijn voor direct belanghebbenden is verstreken zonder dat er beroep is ingediend;
- beslist is op een verzoek om een voorlopige voorziening.

De beroepstermijn bedraagt zes weken na de dag van publicatie van de omgevingsvergunning. Wanneer er na deze zes weken geen beroep is ingediend, kunt u gebruik maken van de omgevingsvergunning.

Bekendmaking

Wij maken u er ook op attent dat het besluit tot verlening van deze vergunning zal worden gepubliceerd op de gemeentepagina van 'De Stad Wageningen'. Dit gebeurt om direct belanghebbenden in de gelegenheid te stellen kennis te nemen van het feit dat dit besluit is genomen.

Meer informatie

Mocht u nog vragen hebben over deze omgevingsvergunning dan kunt u contact opnemen met de behandelende ambtenaar, de heer S. Polderman, via telefoonnummer (0317) 492 782.

Beroep

Degene die tijdig een zienswijze heeft ingediend of belanghebbenden aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend kunnen binnen zes weken na publicatie van dit besluit hiertegen beroep instellen bij de rechtbank in Arnhem. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar bijlage "Bezwaar- en beroepsmogelijkheden tegen besluiten volgens de Algemene wet bestuursrecht".

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Wageningen,
Teammanager Team Vergunningen

R.A.J. de Vries

De brieven van de gemeente Wageningen worden in principe niet meer of digitaal ondertekend.

Informatie voor de vergunninghouder

1. Het gewaarmerkte aanvraagformulier (inclusief bijlagen) maakt deel uit van deze vergunning.
2. Door het verlenen van deze vergunning worden eventuele rechten van en verplichtingen tegenover derden (waaronder begrepen mogelijke rechten van de gemeente zelf) niet gewijzigd. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan eigendomsrechten.
3. De vergunning geldt alleen voor het aangevraagde bouwwerk. Eventuele andere noodzakelijke vergunningen moeten apart worden aangevraagd.
4. De vergunning is nog niet onherroepelijk. Indien bezwaren tegen deze vergunning ontvangen worden, zal een heroverweging plaatsvinden.
5. Als u uw plan wilt wijzigen, dan heeft u mogelijk een nieuwe omgevingsvergunning nodig. Als de situatie zich voordoet dat u een wijziging aan moet brengen, dan raden wij u aan tijdig contact op te nemen met het Team Vergunningen, telefoonnummer **(0317) 492 782**.
6. Als u uw omgevingsvergunning wilt over laten schrijven op naam van iemand anders, kunt daarvoor een verzoek sturen naar burgemeester en wethouders van Wageningen.
7. Het kan zijn dat in of rondom de bouwlocatie dieren of planten voorkomen die worden beschermd via de Flora- en Faunawet. Het is uw verantwoording als initiatiefnemer om na te gaan of deze soorten aanwezig zijn, en zo ja, een ontheffing aan te vragen. Een dergelijke ontheffing kunt u aanvragen bij Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, op grond van artikel 75 van de Flora- en Faunawet. Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar www.hetLnvloket.nl, menuoptie Vergunning en Ontheffing. Tevens kunt u telefonisch contact opnemen met het LNV-Loket via (0800) 22 333 22 (gratis).

Afschriften aan

- HH, Team Handhaving
- VG, Team Vergunningen (loket-BAG)
- F.berg69@upcmail.nl
- Gemachtigde: Mies Architectuur Ede; levent@miesarchitectuur.nl