

OMGEVINGSVERGUNNING L20140340
BESCHIKKING d.d. 16 juni 2015

veranderen van een gebouw (intern/functiewijziging logies) en
brandveilig gebruik

Lisdoddeweg 36

A. van der Eijk en Zonen Benthuisen B.V.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit "Bouwen" aan artikel 2.10, de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" aan artikel 2.12, en voor de activiteit "Brandveilig gebruik" aan artikel 2.13 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Terinzagelegging

Van 23 april 2015 tot en met 3 juni 2015 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Vergunning

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepalingen dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Brandveiliggebruik

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden als gewaarmerkte stukken meegezonden en maken onderdeel uit van dit besluit:

1576381_1418396853006_0411_BA_20141211_B1.pdf	12-12-2014
1576381_1418396986140_0411_BA_20141211_B2.pdf	12-12-2014
1576381_1418397072469_0411_BA_20141211_Gebruiksfunctie_bestaand.pdf	12-12-2014
1576381_1418397192883_0411_BA_20141211_Gebruiksfunctie_nieuw.pdf	12-12-2014
1576381_1418397508828_2014-050-2a_SdnA_Lisdoddeweg_36.pdf	12-12-2014
1576381_1427218053925_GRO_BB_Lisdoddeweg_36.pdf	24-03-2015
1576381_1427218182142_141202_-_PVE_BMI-OAI_3-2.pdf	24-03-2015
1576381_1427218321770_0411_BA_20150324_VRH03A.pdf	24-03-2015
1576381_1427218455932_1e_Verdieping_VRF_Ventilatie.pdf	24-03-2015

Het college van de gemeente Lelystad,

namens deze,
de adviseur van het team Wabo en bestemmingsplannen van de
afdeling Dienstverlening,

E. Westerink.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

I. Overwegingen

In artikel 2.10 van de Wabo is, voor zover van toepassing, bepaald dat de omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen alleen mag en moet worden geweigerd als:

- niet aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de bij of krachtens het Bouwbesluit gegeven voorschriften;
- niet aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
- het bouwwerk in strijd is met het bestemmingsplan of de krachtens zodanig plan gestelde eisen;
- het bouwwerk naar ons oordeel niet voldoet aan redelijke eisen van welstand (artikel 12 van de Woningwet).

Bouwbesluit

- Aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de eisen en voorschriften van het Bouwbesluit;

Bouwverordening

- Aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente Lelystad;

Bestemmingsplan

- Het bouwwerk is strijdig met artikel 4 “Bedrijf” van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” omdat een B&B voorziening niet past binnen de bestemming.
- Voor de daarvoor benodigde afwijking van het bestemmingsplan verwijzen wij naar de activiteit “handelen in strijd regels ruimtelijke ordening”;

Welstand

- Het bouwplan betreft een welstandsvrij bouwwerk.

II. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Het brandveiligheidsrapport van Oosterwijk maakt onderdeel uit van de voorwaarden in de vergunning.

III. Conclusie

De ingediende aanvraag voldoet aan de hieraan gestelde wettelijke vereisten. Gelet op artikel 2.1, lid 1 onder a, en artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de vergunning worden verleend.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

I. Overwegingen

Volgens artikel 2.10, lid 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c.

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, toch worden verleend. De activiteit wordt ruimtelijk verantwoord geacht wat blijkt uit de goede ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij dit besluit is gevoegd. De gemeenteraad heeft bij besluit van 14 mei 2013 een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht. Aangezien het hier gaat om een interne verbouwing (van 6 naar 8 kamers) kan dit besluit van de raad gebruikt worden.

II. Conclusie

De ingediende aanvraag voldoet aan de hieraan gestelde wettelijke vereisten. Gelet op artikel 2.1 lid 1 onder c, en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de vergunning worden verleend.

Brandveilig gebruik

I. Inhoudelijke beoordeling

Procedurele aspecten

Op grond van artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna te noemen "Wabo") is de gemeente Lelystad bevoegd te beslissen op de aanvraag.

Op grond van artikel 3.10 lid 1 van de Wabo geldt voor een vergunning die wordt aangevraagd op basis van artikel 2.1 lid 1 onder d van de Wabo de uitgebreide procedure. Deze procedure staat vermeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Op grond van artikel 2.1, lid 1 onder d van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid bij het Besluit omgevingsrecht (hierna te noemen Bor) aangewezen categorieën van gevallen. Volgens artikel 2.2 lid 1 van het Bor zijn als omgevingsvergunningplichtig aangewezen:

- a. 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 in afwijking daarvan bij de bouwverordening bepaalde aantal personen;
- b. het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin dagverblijf zal worden verschaft aan:
 1. meer dan 10 personen jonger dan 12 jaar, of
 2. meer dan 10 lichamelijk of verstandelijk gehandicapte personen.

In dit geval is op 12 december 2014 een vergunning aangevraagd voor een bed & breakfast waarin nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 4 personen. In de bouwverordening van de gemeente Lelystad is namelijk in artikel 7.3.1 opgenomen dat het verschaffen van nachtverblijf aan meer dan 4 personen vergunningplichtig is. Het gebruik is daarom omgevingsvergunningplichtig als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder d van de Wabo.

De aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten zoals zijn opgenomen in artikel 3.3 van de Regeling omgevingsrecht en kan worden beoordeeld.

Weigeringsgrond

Op grond van artikel 2.13 van de Wabo moet de gevraagde omgevingsvergunning, voor zover deze betrekking heeft op de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder d van de Wabo worden geweigerd indien de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk niet voldoende verzekerd is.

In dit geval is de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik voldoende verzekerd, mede door het stellen van voorschriften.

Omschrijving beoogde situatie

Bij de beoordeling van uw aanvraag is van het volgende uitgegaan:

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het brandveilig in gebruik hebben van een bed & breakfast aan de Lisdoddeweg 36 te Lelystad. Het gebouw heeft een gebruiksoppervlakte van 800 m² en zal worden gebruikt als logiesfunctie.

II. Voorschriften

- 1.1 Voorzover in de vergunning niet anders is bepaald, gelden de eisen inzake brandveilig gebruik uit hoofdstuk 1 tot en met 7 van het Bouwbesluit 2012.
- 1.2 U dient voordat het pand in gebruik wordt genomen een ontruimingsplan ter goedkeuring in te dienen bij de OFGV.
- 1.3 Het ontruimingsplan dient te voldoen aan NEN 8112.

III. Conclusie

De ingediende aanvraag voldoet aan de hieraan gestelde wettelijke vereisten. Gelet op artikel 2.1 lid 1, onder d, en artikel 2.13 van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden verleend.