

Nota mandaatbesluit

voor hoofd afdeling Vergunningen

Ontwerp van: dhr. J. Groeneveld, dhr. J. Pronk

Datum nota, 11 april 2011

Onderwerp: aanvraag reguliere bouwvergunning verbouwing Welkoop Laagsestraat 2 Ootmarsum

Advies

- Reguliere bouwvergunning verlenen voor de verbouw van de Welkoop aan de Laagsestraat 2 te Ootmarsum;
- Het projectbesluit "Laagsestraat 2" (NL.IMRO.1774.OMSPBLAAGSESTRAAT2-0401) met kadastrale ondergrond d.d. 24 januari 2011 vaststellen;
- Instemmen om geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- Het vastgestelde projectbesluit en bouwvergunning 6 weken ter visie leggen.

Besluit afdelingshoofd (c.q. portefeuillehouder)

Akkoord 

Datum besluit: 14/4 2011

Dossiernummer:	2010-03371
Datum van ontvangst:	30 september 2010
Uiterste beslisdatum:	
Naam aanvrager:	R.J.M. Veltmaat
Adres:	Laagsestraat 2
Woonplaats:	7631 AM OOTMARSUM
Te bouwen:	Verbouw winkelpand
Bouwplaats:	Laagsestraat 2 te Ootmarsum
Kadastrale gegevens:	Gemeente Ootmarsum, sectie C, nr. 2665
Kosten opgegeven:	€ 50.000,-
Kosten vastgesteld:	€ 50.000,-

Onderbouwing

Op grond van artikel 44, eerste lid van de Woningwet mag slechts en moet een bouwvergunning worden geweigerd indien het bouwwerk:

- a. niet voldoet aan de eisen zoals vermeld in het bouwbesluit;
- b. niet voldoet aan de eisen zoals vermeld in de bouwverordening;
- c. in strijd is met het bestemmingsplan, een projectbesluit dan wel met een besluit waarin is bepaald dat voor een project de beheersverordening buiten toepassing blijft;

- d. niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet;
- e. voor het bouwen een vergunning ingevolge de Monumentenwet is vereist en deze niet is verleend;
- f. in strijd is met een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), of met een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 lid 3 Wro;
- g. een bouwwerk betreft zoals genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en in strijd is met een exploitatieplan.

a. Bouwbesluit

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het bouwbesluit. Wel moet een gebruiksmelding op grond van het Gebruiksbesluit ingediend worden.

b. Bouwverordening

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Dinkelland.

c. Bestemmingsplan, projectbesluit en beheersverordening

1. Bestemmingsplan:

Voor het pand van de Welkoop aan de Laagsestraat 2 te Ootmarsum is een aanvraag bouwvergunning ingediend voor de verbouw van de winkel. Het gaat om enkele relatief ondergeschikte onderdelen. De bestaande entree wordt verplaatst naar waar zich thans de roldeuren voor het bestaande magazijn bevindt. De roldeuren worden enkele meters in noordelijke richting verplaatst. De nieuwe entree wordt enigszins aantrekkelijker gemaakt door actualisatie van de bestaande reclameborden en het plaatsen van enkele partijen Wilde Wingerd. Een interne verbouwing zal ertoe leiden dat een ruimte (circa 152 m²) die zich nu in een belendend pand van derden bevindt, bij het winkelpand wordt getrokken en in gebruik genomen zal worden als magazijn. Verder wordt er op de verdieping een vluchtdoor aangebracht ten behoeve van het kantoor op de verdieping en worden enkele trappen verplaatst. Ten opzichte van het bestaande, relatief grote winkel/kantoorpand, zijn de verbouwingen van geringe aard.

Het vigerend bestemmingsplan is "Bestemmingsplan Ootmarsum herziening 1978-1". Dit plan geeft aan dat voor deze locatie de nu geldende bestemming is "Bedrijfsterrein I". De Welkoop is een winkel en past niet binnen deze bestemming. Om op deze plek een winkel te kunnen realiseren, is in 1999/2000 een artikel 19 lid 1 Wet Ruimtelijke Ordening gevoerd. Op basis van deze procedure is in 2000 een bouwvergunning afgegeven. Met deze procedure is slechts een titel ontstaan om het ingediende initiatief te kunnen realiseren. De bestemming "Bedrijfsterrein I" is niet gewijzigd met deze procedure. De bouwvergunning is aangevraagd om de winkel te verbouwen. Het gebruik als winkel is (opnieuw) strijdig met de vigerende bestemming. Om deze verbouwing mogelijk te maken, is opnieuw een planologische procedure noodzakelijk. De Wet op de ruimtelijke ordening geeft in artikel 3.10 van deze wet de mogelijkheid om de procedure van "Projectbesluit" te voeren.

2. Projectbesluit:

Art. 46, lid 3 van de Woningwet bepaalt dat bij strijdigheid met het bestemmingsplan de aanvraag om bouwvergunning tevens wordt aangemerkt als een verzoek om een ontheffing of een projectbesluit. Op grond hiervan is gekeken of medewerking aan de planologische procedure mogelijk en/of wenselijk is. Een ontheffing ex artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening biedt niet de mogelijkheid om het verbouwplan te realiseren. Derhalve kan uitsluitend medewerking worden verleend via een projectbesluit. Het projectbesluit ex artikel 3.10 Wro biedt een juridisch-planologische regeling om de verbouw van de winkel toe te staan. Bij elk ruimtelijk plan dient rekening gehouden te worden met verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Het uitgangspunt is dat er een goede ruimtelijke ordening ontstaat. In de onderbouwing bij dit projectbesluit zijn alle omgevingsaspecten in beeld gebracht. De onderbouwing voor het projectbesluit maakt als bijlage deel uit van dit besluit.

Gelet op het feit dat het hier gaat om een interne verbouwing zal het effect op de omgeving niet veranderen. Het huidige gebruik blijft gehandhaafd. De verbouwing heeft uitsluitend als doel om het winkelpand te moderniseren. Er worden geen milieukundige waarden worden aangetast en er bestaan geen ruimtelijke belemmeringen. Planologische medewerking wenselijk.

Het ontwerp-projectbesluit heeft vanaf 25 februari 2011 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen. Het projectbesluit kan derhalve ongewijzigd vastgesteld worden.

3. Beheersverordening.

Voor dit perceel is geen beheersverordening van toepassing.

d. Welstand

Op 12 oktober 2010 heeft Welstand het plan positief beoordeeld met uitzondering van de reclameborden.

e. Monumentenvergunning

Niet van toepassing.

f. Provinciale verordening, Amvb

1. Provinciale verordening:

Voor dit bouwplan is geen provinciale verordening van toepassing.

2. Algemene maatregel van bestuur:

Voor dit bouwplan is geen Algemene maatregel van bestuur van toepassing.

g. Exploitatieplan

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Op basis van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt een interne verbouwing van een pand, waarbij geen sprake is van een wijziging van het gebruik, niet aangemerkt als een bouwplan. Derhalve vervalt de verplichting om een exploitatieplan op te stellen.

Conclusie:

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Het is ruimtelijk aanvaardbaar om medewerking te verlenen aan de verbouw van de Welkoop aan de Laagsestraat 2 te Ootmarsum. Medewerking kan verleend worden middels een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro. Voor het overige zijn er geen weigeringsgronden als bedoeld in artikel 44, eerste lid van de Woningwet. De kennisgeving van de bouwvergunning en het projectbesluit gelijktijdig plaats laten vinden (artikel 3.11 Wro).

Voorwaarden:

1. Er dient te worden gebouwd overeenkomstig de voorschriften van het **Bouwbesluit**;
2. De **bouwvergunning**, alsmede de daarbij behorende gewaarmerkte stukken dienen op de bouwplaats aanwezig te zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven;
3. De **aanvang** van de werkzaamheden, eventueel grondwerk inbegrepen, moet tenminste twee werkbare werkdagen van tevoren worden gemeld bij de afdeling Vergunningen door bijgevoegd kaartje ingevuld te retourneren;
4. De **voltooing** van het bouwwerk waarop de bouwvergunning betrekking heeft, moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden bij de afdeling Vergunningen worden gemeld. U kunt hiervoor gebruik maken van het bijgevoegde kaartje;
5. Er mogen geen **bouwmaterialen**, bouwmaterieel of bouwafval op **gemeenteground** gestald worden anders dan toegestaan op grond van een goedgekeurd **bouwveiligheidsplan**;

6. Op het bouwterrein dienen de volgende afvalstoffen gescheiden te worden bewaard:
 - gevaarlijke afvalstromen;
 - asbest en asbesthoudende afvalstromen;
 - niet gevaarlijke afvalstromen;
7. De in voorwaarde 6 genoemde fracties moeten worden bewaard op doelmatige wijze, bijvoorbeeld door middel van containers, zodat op geen enkele wijze verontreiniging van de omgeving kan plaatsvinden;
8. Het gescheiden sloopafval dient naar een daartoe bestemde bewerkings- of verwerkingsinrichting, die over een vergunning ingevolge de Wet Milieubeheer beschikt, binnen Nederland te worden afgevoerd.
9. Uiterlijk 5 werkbare werkdagen voordat met **eventuele sloopwerkzaamheden** waarbij sprake is van asbestverwerking wordt begonnen dient een certificaat van het deskundig bedrijf dat de uitvoering ter hand neemt ter goedkeuring worden overgelegd aan de afdeling Vergunningen.
10. De verbouwing van de Welkoop winkel is op basis van artikel 2.12.1 lid 1 sub b van het gebruiksbesluit gebruiksmeldingsplichtig. Dit betekent dat er, alvorens de winkel in gebruik genomen kan worden, een aanvraag tot gebruiksmelding gedaan moet zijn bij de gemeente Dinkelland betreffende de ingebruikname van de welkoop winkel en het daarin toe te laten maximaal aantal personen. De gebruiksmelding kan gelijk na afgifte van de bouwvergunning doch uiterlijk 6 weken voor ingebruikname van de welkoop winkel te zijn aangevraagd
11. Daar waar nodig de nodige spuwers en hemelwaterafvoeren plaatsen.
12. De werkplaats is door nieuwe trap niet bereikbaar opening dient te worden verplaatst.

Aan de bouwvergunninghouder worden de volgende hiernavolgende aandachtspunten en (dringende) adviezen voorgelegd:

afscheiding bouwterrein

Het bouwterrein moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is. De bedoelde afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd;

Bereikbaarheid:

- Ten behoeve van het verkeer van de hulpverlenende diensten moet een doorgaande route met een breedte van 4,00 meter en een hoogte van 4,20 meter vrijgehouden worden. Hekwerken die deze route blokkeren moeten snel en gemakkelijk verwijderd kunnen worden; De route moet geschikt zijn voor brandweervoertuigen met een binnendraaicirkel van 15 meter. De rijloper mag maximaal 9 meter uit de gevel liggen;
- Op het bij de inrichting behorende terrein moeten de beplanting, de parkeerplaatsen, de laad- en losplaatsen en de plaatsen waar goederen en afvalstoffen worden opgeslagen of gedeponneerd, zodanig zijn gesitueerd, dat bij brand het oprijden en opstellen van de blusvoertuigen en andere hulpmiddelen van de brandweer niet worden bemoeilijkt of belemmerd.

Bij het niet nakomen van deze voorwaarden verbonden aan de bouwvergunning is er sprake van een overtreding hetgeen een strafbaar feit oplevert. De gemeente is bevoegd om deze regeling te handhaven door het treffen van adequate wettelijke maatregelen.

REGULIERE BOUWVERGUNNING

Nummer: 2010-03371

Burgemeester en wethouders van Dinkelland

beschikkende op de aanvraag van: Welkoop Ootmarsum B.V.
wonende/gevestigd: Laagsestraat 2
te: 7631 AM OOTMARSUM
die is gedagtekend op: 22 september 2010
en is ontvangen op: 30 september 2010
om op het perceel, kadastraal bekend: Gemeente Ootmarsum, sectie C, nr. 2665
en plaatselijk bekend: Laagsestraat 2 te Ootmarsum
te bouwen: het verbouwen van de winkel

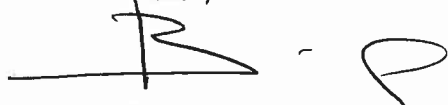
besluiten,

1. gelet op het besluit van 14 april 2011 toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening en het projectbesluit "Laagsestraat 2 Ootmarsum" vast te stellen, ten behoeve van het verbouwen van de winkel;
2. gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
3. gelet op de artikelen 2, 8, 12, 40, 40a en 44 van de Woningwet, 2:1, 4:1 en 4:2 van de Algemene wet bestuursrecht, behoudens rechten van derden, bouwvergunning te verlenen, onder de bijgevoegde voorwaarden/overeenkomstig de bij dit besluit behorende, door of namens hen gewaarmerkte bescheiden, één en ander overeenkomstig de bijgevoegde toelichting.

14 april 2011

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Dinkelland,
Namens dezen,



Hoofd afdeling Vergunningen,
C.J.T.M. Betting.

N.B.

Wanneer u het met dit besluit niet eens bent kunt u hiertegen binnen 6 weken na dagtekening van verzending van dit besluit beroep indienen bij de rechtbank in Almelo. Het indienen van een beroepschrift schort de werking van dit besluit overigens niet op. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar het bijgevoegde "Informatieblad beroepschrift".