

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:

Onderwerp: Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning
Hessenweg 10

Datum: 2 januari 2012

Portefeuillehouder: dhr. N.L. Agricola

Decosnummer: 3

Informant: Brenda Eekhof
E. b.eekhof@dalfsen.nl
T. (0529) 48 82 67

Voorstel:

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een plat dak op de uitbreiding van het kantoor op het perceel Hessenweg 10 in Dalfsen;
2. Deze ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Inleiding:

Bouwbedrijf Van Pijkeren, Hessenweg 10 in Dalfsen wil het bestaande kantoor graag uitbreiden met circa 50 m², met een bouwhoogte van 6,4 meter en plat afgedekt. Het perceel ligt in bestemmingsplan "Buitengebied Dalfsen" en heeft daarin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden met extra aanduiding aannemersbedrijf tot 4000m²'. Het bouwplan past qua maatvoering op één onderdeel na binnen de voorschriften. Het bestemmingsplan schrijft een dakhelling van minimaal 18° voor en het bouwplan voorziet in een platte afdekking.

Argumenten:

1. De aanvraag omgevingsvergunning past op één klein onderdeel niet in het bestemmingsplan.
2. De aanvraag betreft een plat dak terwijl het bestemmingsplan een minimale dakhelling van 18° verplicht.
3. Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, kan van het bestemmingsplan worden afgeweken middels een in de praktijk genoemd projectafwijkingsbesluit. Daarbij moet de omgevingsvergunning worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage). Als onderdeel van deze procedure moet de gemeenteraad verklaren geen bedenkingen te hebben tegen de aanvraag. De verklaring kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Alternatieven:

- Het is mogelijk dat de raad besluit om geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Daarmee moet gelijk de gevraagde omgevingsvergunning worden geweigerd.
- Een alternatief is het opstellen van een bestemmingsplan. Dat is voor de geringe strijdigheid van dit plan met het bestemmingsplan een erg langdurige procedure.
- Een ander alternatief is dat de aanvrager de uitbreiding voorziet van de verplichte dakhelling. Hierdoor ontstaat een vreemd gebouw, want het bestaande kantoor is al plat afgedekt, waarachter dan een uitbreiding met dakhelling wordt gerealiseerd. Dit oogt dan erg vreemd en doet daarmee afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Ook is het dan maar de vraag in hoeverre het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, waardoor om die reden dan geen omgevingsvergunning verleend kan worden.

Risico's:

Tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning kunnen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zienswijzen worden ingediend. Indien de eventuele zienswijzen ongegrond worden verklaard, kunnen reclamanten in beroep bij de rechtbank en in hoger beroep bij de Raad van State.

Financiële dekking:

Programma 9. Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting.

Het voorstel wordt gedekt door het in rekening brengen van de leges voor de verklaring van geen bedenkingen samen met de overige leges voor de omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan.

Communicatie:

Volgens de wettelijke procedure. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt samen met de ontwerp omgevingsvergunning en overige stukken gedurende zes weken ter visie gelegd met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Vervolg:

1. Als er een zienswijze wordt ingediend, krijgt uw raad een voorstel over de vervolgprocedure;
2. Als geen zienswijze wordt ingediend, is de verklaring van geen bedenkingen definitief en wordt de omgevingsvergunning verleend. Via RIS wordt u geïnformeerd.

Bijlagen:

- Ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. ?? januari 2012, nummer ??;

overwegende dat

- Het college bevoegd is te besluiten over een aanvraag omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
- Het besluit van het college moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- Het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan voor zover wordt uitgevoerd met een plat dak;
- Vanwege deze strijdigheid een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

gelet op

- Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing;
- Het bepaalde in artikel 2.27, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht;

gezien de ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing;

b e s l u i t :

3. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een plat dak op de uitbreiding van het kantoor op het perceel Hessenweg 10 in Dalfsen;
4. Deze ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van *

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
N.A. IJnema Msc

ONTWERP – BESLUIT

Bouwbureau van Pijkeren b.v.
De heer J. van de Vosse
Hessenweg 10
7722 PK DALFSEN

Uw brief/kenmerk:

Ons kenmerk:
Z01242 /

Inlichtingen bij:
de heer J. Flentge

Centrale nummer:
(0529) 48 83 88

Onderwerp:

HZ-2011-3076; ontwerp-besluit omgevingsvergunning

Datum:

?

Geachte heer Van de Vosse,

U heeft op 20 april 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het onderdeel 'bouwen'. Het betreft het uitbreiden van de bestaande kantoorruimte aan de Hessenweg 10 in Dalfsen (kadastraal bekend Gemeente Dalfsen, sectie N, nummer 691). Uw aanvraag is geregistreerd onder het omgevingsloket nummer 121168.

Wij zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te verlenen. Hierbij hebben wij het volgende overwogen:

- het perceel waarop de bouwaanvraag betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Dalfsen, artikel 30 herziening' en heeft daarin de bestemming 'bedrijfsdoeleinden met extra aanduiding aannemersbedrijf tot 4000m²'. Het bouwplan is in overeenstemming met de bestemming, maar niet met de daarbij behorende voorschriften, omdat de dakhelling minder dan 18° bedraagt;
- dat in het bestemmingsplan geen ontheffingsmogelijkheden zijn opgenomen die een afwijking van de voorgeschreven dakhelling mogelijk maken;
- dat gezien de bouwhoogte van ca. 6,4m de uitbreiding niet op grond van de algemene ontheffingsregels in het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan worden vergund (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo);
- dat op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo (voormalig projectbesluit) medewerking wordt verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan, aangezien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (zie bijlage Ruimtelijke onderbouwing);
- dat de gemeenteraad op ??? de gevraagde ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven;
- aangezien er geen zienswijzen zijn ingekomen op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, is de verklaring definitief geworden volgens raadsbesluit van ??? .
- dat niet is gebleken dat het bouwwerk niet voldoet aan de bij of krachtens de Bouwverordening Dalfsen gestelde eisen;
- met de aanvraag en de daarbij ingediende gegevens nog aannemelijk moet worden gemaakt dat het bouwwerk geheel voldoet aan het Bouwbesluit 2003.

Wij maakten op 7 april 2012 bekend dat wij voornemens zijn een uitgebreide omgevingsvergunning te verlenen in onze rubriek Kernpunten in de Dalfser Marskramer en dat het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning met ingang van 1 april 2012 gedurende 6 weken ter inzage ligt bij de balie Milieu en Bouwen in het gemeentehuis. Er zijn **PM** reacties binnengekomen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Onderdelen van het besluit vormen:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning onderdeel Bouwen, ingediend d.d. 20-04-2011;
- Tekening bladnr. 1.1 'bestaande situatie', ingediend d.d. 20-04-2011;
- Tekening bladnr. 1.2 'bestektekening', ingediend d.d. 18-10-2011;
- Tekening bladnr. 1.3 'ventilatieschema + bouwbesluit informatie', ingediend d.d. 20-04-2011;
- Tekening bladnr. 1.4 'terreininrichting', ingediend d.d. 18-10-2011;
- Ruimtelijke onderbouwing: artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo.

Aan deze omgevingsvergunning zijn 'voorwaarden en voorschriften' verbonden. Deze zijn bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden van toepassing.

Tenslotte delen wij u nog mede, dat belanghebbenden binnen zes weken na verzending van het **(definitieve)** besluit beroep kunnen indienen.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer Flentge van de afdeling Milieu & Bouwen, telefoon (0529) 488 317, die uw aanvraag heeft behandeld.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Dalfsen,

M. Volkers
hoofd afdeling Milieu & Bouwen

VOORWAARDEN EN VOORSCHRIFTEN

Behorende bij de omgevingsvergunning van Bouwbureau van Pijkeren b.v. voor het uitbreiden van de bestaande kantoorruimte aan de Hessenweg 10 in Dalfts en (kadastraal bekend Gemeente Dalfts en, sectie N, nummer 691).

Op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden (Mor, paragraaf 2.2)

Artikel 2.7

De volgende gegevens en bescheiden moeten minimaal 3 weken voor de aanvang van de bouw worden overlegd:

- 1a. gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.

Met de werkzaamheden ten behoeve van de vorengenoemde onderdelen mag pas een begin worden gemaakt, nadat door Milieu en Bouwen de gegevens en bescheiden zijn goedgekeurd.

Bouwbesluit

Op het bouwwerk zijn van toepassing de technische voorschriften van het Bouwbesluit 2003.

Bouwverordening

Artikel 4.2 Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden

Op het bouwterrein moet de omgevingsvergunning aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.

Artikel 4.5 Kennisgeving start bouwwerkzaamheden

1. Het bouwtoezicht moet -voor zover het betreft bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het bouwen- ten minste twee werkdagen voor de aanvang van elk van de hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
 - a. bij de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. bij de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - c. bij de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.
2. Het bouwtoezicht dient ten minste twee werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton. Fax 4 werkdagen
3. De in het eerste en tweede lid bedoelde kennisgevingen moeten, als het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk geschieden
U kunt dit ook via onze site melden, www.dalfts en.nl

Artikel 4.11 Bouwafval

1. Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - a. de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stcr. 17 augustus 2001, nr. 158, blz. 9);
 - b. steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - c. glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - d. overig afval.Overig afval, zoals bedoeld onder d, moet op de bouwplaats gescheiden worden gehouden van de fracties, bedoeld onder a, b en c.
2. Overig afval dat uit één afvalstof bestaat, evenals de fracties bedoeld onder a, b en c, moeten worden afgevoerd naar een bewerkingsinrichting of verwerkingsinrichting, dan wel een inzamelaar die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen.
3. Bedraagt de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject minder dan de inhoud van één container van 10 m³, dan mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

Artikel 4.14 Verbod tot ingebruikneming

Het is verboden na de bouw van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is verleend, het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen, indien het bouwwerk niet gereed is gemeld bij het bouwtoezicht.

Overig

Algemene wet bestuursrecht

Het besluit wordt gepubliceerd op de gemeentelijke informatiepagina van KernPUNTEN in het plaatselijk weekblad De Dalfser Marskramer en op onze website www.dalfsen.nl. Het besluit heeft de uitgebreide procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd. U of andere belanghebbenden kunnen tegen het besluit, rechtstreeks beroep instellen bij de Rechtbank Zwolle, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

Verder kan de belanghebbende indien onverwijld spoed en de betrokken belangen dat eisen, de Voorzieningenrechter van de Rechtbank schriftelijk verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. Bij dit verzoek moet een afschrift van het beroepschrift worden meegestuurd. Voor het indienen van een beroepschrift en een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

Er bestaat geen mogelijkheid tot het indienen van een bezwaarschrift. Aanvang met de bouw vóór die tijd is voor uw eigen risico.

- NB. Statiegeld, restitutie volgt bij inlevering “melding aanvang bouw” minimaal 2 dagen voor aanvang bouw (€ 25,00) en bij “gereedmelding bouw” minimaal 1 dag voor voltooiing bouw (€ 25,00).

Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag heeft betrekking op uitbreiding van het kantoor van het bouwbedrijf Van Pijkeren aan de Hessenweg 10 te Dalfsen. Het bouwplan omvat een uitbreiding van bebouwd oppervlakte van circa 50 m². De uitbreiding omvat 2 verdiepingen plat afgedekt met een hoogte van 6,4 meter. Het huidige kantoor is ook plat afgedekt met dezelfde hoogte.



Geldende planologische situatie

Het perceel ligt in bestemmingsplan is Buitengebied Dalfsen, artikel 30 herziening' en heeft daarin de bestemming 'bedrijfsdoeleinden met extra aanduiding aannemersbedrijf tot 4000m²'.

Ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan is in strijd met de voorschriften, omdat de dakhelling minder dan 18° bedraagt. Doordat het huidige kantoor ook plat is afgedekt, is uitbreiding met dezelfde maatvoering ruimtelijk zeer wenselijk. Dit maakt de vormgeving logisch en herkenbaar. Dit draagt bij daardoor ook bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Tevens is de zijde van de uitbreiding logisch, want hiermee ontstaat concentratie van bebouwing.