

Kienhuis Bouwmanagement B.V.
t.a.v. de heer J.B.J. ten Berge
Postbus 622
7600 AP ALMELO

datum : 02-05-2018
uw kenmerk : aanvraag
ons nummer : 0244201500143

Inlichtingen bij : V&H
telefoon nr. : 038-4431616

onderwerp: Weigering omgevingsvergunning

Geachte heer Ten Berge,

Weigering omgevingsvergunning

Op 27 maart 2015 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen. De aanvraag gaat over het oprichten van een supermarkt en 6 appartementen op het adres Nieuweweg 27, 29, 31, 33 en 33A in Hattem, kadastraal bekend, sectie B, nummer 2030 gemeente Hattem. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 0244201500143.

Besluit

De omgevingsvergunning wordt geweigerd voor de volgende activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

Procedure

De aanvraag is afgehandeld volgens de uitgebreide procedure. Dit staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De aanvraag is getoetst aan:

- artikel 2.1 tot en met 2.21 van de Wabo;
- Besluit omgevingsrecht (Bor);
- Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

De aanvraag is beoordeeld voor het onderdeel:

- bouwen aan artikel 2.1, lid 1, sub a en artikel 2.10 van de Wabo;
- strijd met bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1, sub c en artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wabo.

Bijgevoegde documenten

De volgende gewaarmerkte documenten zijn onderdeel van deze geweigerde omgevingsvergunning:

- aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 27 maart 2015
- bouwkundige tekeningen met stempeldatum ontvangst d.d. 27 maart 2015 en 4 november 2015
- bestaande situatie met stempeldatum ontvangst d.d. 27 maart 2015

BNG-banknummer : 028.50.03.402
Iban : NL66 BNGH 028.50.03.402
Bic : BNGHNL2G

Verzonden

- nieuwe situatie met stempeldatum ontvangst d.d. 27 maart 2015
- QuickScan bouwbesluit met stempeldatum ontvangst d.d. 27 maart 2015
- constructie gegevens met stempeldatum ontvangst d.d. 27 maart 2015
- technische bladen met stempeldatum ontvangst d.d. 27 maart 2015
- impressie met stempeldatum ontvangst d.d. 4 november 2015
- verkeersnotitie met stempeldatum ontvangst d.d. 4 januari 2016

Overwegingen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- op basis van de ingediende gegevens niet aannemelijk is dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening;
- er niet voldaan wordt omdat er geen bodemonderzoek is ingediend en er niet voldaan wordt aan de parkeereisen;
- bij de aanvraag niet alle gevraagde gegevens uit de Mor zijn ingediend voor een goede toetsing aan het Bouwbesluit 2012;
- op basis van de ingediende gegevens het daarom niet aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012;
- op 12 oktober 2015 het plan negatief is beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- in het advies staat: "Met beide architecten is het programma met de gevelindeling besproken voor de Zeemanlocatie aan de Nieuweweg en aan de parkeerplaats op de Bleek. Het betreft hier een discounter, gericht op de Bleek, met 6 woningen die worden ontsloten vanaf de Nieuweweg.

In het voorstel wordt de bestaande bebouwing volledig vervangen, waarbij het grondvlak wordt vergroot. Dit is duidelijk te zien bij de inrit van De Bleek.

Bij deze ontwikkeling hoort ook een duidelijk verkeersplan, voor parkeren én voor de toelevering. Hier is nog geen helder voorstel voor gemaakt, alleen een inrichtingsschets voor de potenties van het terrein. Het idee is wel om een blauwe zone in te voeren, waarmee de openbaarheid van parkeren in dit gebied afneemt. Gesteld wordt dat hier een duidelijke uitspraak over gedaan dient te worden alvorens het plan verder uit te werken.

Ten aanzien van de uitwerking van het beeld wordt opgemerkt dat de discounter zich sterk manifesteert; dat het beeld aan de Nieuweweg wat uiteenvalt in verschillende delen; dat het beeld vanaf de uiterwaarden vlak en eenvormig is en dat het niveauverschil tussen Nieuweweg en De Bleek niet is opgepakt.”;

- de ingediende tekeningen van 26 oktober 2015 en 4 november 2015 niet zijn voorgelegd de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gelet op het advies van 12 oktober 2015;
- het niet aangetoond is dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- uw bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan “Binnenstad”, dat de grond bestemt voor ‘Detailhandel’, ‘Wonen’, ‘Tuin’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’;
- uw bouwplan strijdig is omdat:
 - in de bestemming Wonen geen detailhandel mag plaatsvinden;

- in de bestemming verkeer en tuin geen gebouwen mogen worden gerealiseerd;
- de maximaal toegestane goothoogte wordt overschreden;
- de dakhelling niet minder dan 30° mag zijn;
- artikel 2.10 lid 2 Wabo bepaald dat een aanvraag voor de activiteit bouwen automatisch aangemerkt wordt als een aanvraag voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- er geen volledige ruimtelijke onderbouwing is ingediend;
- er daarom niet voldaan wordt aan artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3;
- er alleen een verkeersnotitie is ingediend;
- in onderhavig geval het gewenste initiatief per saldo leidt tot een tekort aan 49 parkeerplaatsen;
- de parkeervraag van het initiatief niet kan worden afgewenteld op de nabije openbare ruimte en daarom zal leiden tot een parkeerprobleem;
- vanwege het parkeerprobleem op dit onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing al geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- op grond van artikel 2.20a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning waarvoor een verklaring van geen bedenkingen is vereist wordt geweigerd indien de verklaring is geweigerd;
- voor onderhavig initiatief een verklaring van geen bedenkingen is vereist als bedoeld in artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht;
- de gemeenteraad van Hattem in haar vergadering van <DATUM> heeft besloten een verklaring van geen bedenkingen voor het initiatief te weigeren;
- de omgevingsvergunning op grond van het bovenstaande wordt geweigerd;
- op grond van artikel 3.10 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is alsmede afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;
- tijdens de ter inzage legging van xx-xx 2018 tot en met xx-xx- 2018 er wel/geen zienswijzen zijn ontvangen;
- de beschikking ten opzichte van de ontwerp beschikking inhoudelijk niet is gewijzigd.

Beroepsclausule

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 Gelderland, Afdeling Bestuursrecht, postbus 9030, 6800 EM te Arnhem. Daarvoor is in het algemeen griffierecht verschuldigd. In afwachting van een uitspraak op het beroepsschrift kan aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank om schorsing of een andere voorlopige voorziening worden gevraagd.

Indien gewenst kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, Locatie Arnhem, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Er dient dan aangeven waarom het erg belangrijk is dat het besluit nog niet wordt uitgevoerd.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders van Hattem,

, adviseur Kwaliteit

Vastgestelde bouwkosten € 950.000,00

Leges

Legesartikel	Omschrijving	bedrag
2.3.1.1	bouwactiviteit omgevingsvergunning	€ 23.750,00
2.5.3.1 (bouw)	teruggave weigeren (art. 2.3.1)	€ -7.125,00
2.3.3.3.	buitenplanse afwijking	€ 6.794,35
2.3.18.1.1	verklaring van geen bedenking	€ 298,40
Totaal		€ 23.672,75

De factuur voor de leges is als bijlage bij de vergunning gevoegd.

Afschrift aan:

V & H

R & B

Belastingdienst

Bag-beheerder

AKD Advocaten, Postbus 59208, 1040 KG Amsterdam