



GEMEENTE BARENDRECHT

Dierenkliniek Ridderkerk B.V.
T.a.v. 5.1.2e
Jacob Catsstraat 3
2985 BE RIDDERKERK

contactpersoon : 5.1.2e
telefoonnummer : 0180 5.1.2e
faxnummer : -
e-mail : 5.1.2e @bar-organisatie.nl
bijlage(n) : -

uw brief van : -
uw kenmerk : -
uw KvK : 244161160000
ons kenmerk : B20150493/593449
datum : VERZONDEN 29 JUL 2015

Onderwerp: begeleidende brief bij omgevingsvergunning

Geachte 5.1.2e

U heeft op 18 juni 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van een bedrijfspand voor een dierenkliniek. De aanvraag gaat over de locatie Bijdorp-West 12 in Barendrecht en is geregistreerd onder nummer B20150493. In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van 5.1.2b. Voor de specificatie verwijzen wij naar bijgaande legesberekening en ontvangt u binnenkort een nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in huis-aan-huisblad de Schakel.
Tegen het besluit kan door belanghebbenden bezwaar worden aangetekend.

**Nadere informatie**

Informatie over het besluit is te verkrijgen bij bovengenoemde contactpersoon.
Tevens is bijgaand de ondertekende planschade-overeenkomst toegevoegd.

Bijlagen

- Beschikking
- Planschade-overeenkomst

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,

5.1.2e

5.1.2e



GEMEENTE BARENDRECHT

Binnenhof 1, 2991 AA Barendrecht
Postbus 501, 2990 EA Barendrecht
14 0180 (Algemeen nummer)
gemeente@barendrecht.nl
www.barendrecht.nl
Bank: 30.54.00.215 Rabobank
(Iban: NL04RABO0305400215,
swift/BIC: RABONL2U)
KvK nummer: 24494374



Omgevingsvergunning B20150493

Burgemeester en wethouders hebben op 18 juni 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het gebruik van een bedrijfspand als dierenkliniek voor gezelschapsdieren. De aanvraag gaat over de locatie Bijdorp-West 12 in Barendrecht en is geregistreerd onder nummer B20150493.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 23 juli 2015 besloten, gelet op artikel 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en onder de voorschriften zoals aangegeven op de bijlage(n) bij dit besluit.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- Strijdig gebruik bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c Wabo).

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is voor het strijdig gebruik beoordeeld aan artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Voorts 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.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- aanvraagformulier
- luchtfoto met locatie-aanduiding;
- situatietekening op schaal 1:500 van oorspronkelijk PTT distributiegebouw op A3-formaat
- plattegrondtekening van Intex architecten d.d. 01-03-2015.

Bezwaarclausule

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking bezwaar worden aangetekend. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

De Algemene wet bestuursrecht biedt de mogelijkheid om tegen dit besluit een bezwaarschrift in te dienen. Het bezwaarschrift moet binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Het bezwaarschrift moet worden gemotiveerd. Indienen kan digitaal (www.barendrecht.nl > Digitale Balie > Formulieren > Bezwaar indienen) of schriftelijk (Postbus 501, 2990 EA BARENDRECHT). Om digitaal bezwaar te maken heeft u een DigiD nodig.

B

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,

5.1.2e

5.1.2e



Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het bouwplan gesitueerd is in het geldende bestemmingsplan "Woongbied-oost" op gronden met de bestemming "bedrijventerrein";
het gebruik in strijd is met artikel 6.1 van het geldende bestemmingsplan, omdat het gebruik van deze gronden niet zijn bestemd als Maatschappelijk, waar een dierenkliniek onder valt;
de omgevingsvergunning geweigerd moet worden tenzij het verantwoord is om af te wijken van het bestemmingsplan;
- het bedrijvenpark Bijdorp een bedrijventerrein is gericht op publieke (commerciële) dienstverlening, zo is een autogarage met showroom, notariskantoor en een indoorspeelhal gevestigd. Een dierenkliniek verleent ook diensten en past binnen deze bedrijfstypen;
- dit bedrijvenpark is bedoeld voor hoogwaardige bedrijven, een maatschappelijke voorziening, zoals een dierenkliniek, verstoort deze ambitie niet;
- vestiging van een dierenkliniek voorkomt leegstand en mogelijke verloedering op termijn;
- vestiging van een dierenkliniek voorziet in een vraag.
- beoogde locatie is geschikt voor de vestiging van een dierenkliniek, gezien de gunstige en relatieve korte afstand tot de aangrenzende woonwijken;
- de vestiging van een dierenkliniek beperkt de omliggende bedrijven niet in de huidige bedrijfsvoering;
- aan de richtafstand (SBI-code 8512) uit de VNG brochure wordt voldaan;
- parkeren geen probleem is (voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, namelijk 31 parkeerplaatsen);
- door de komst van een dierenkliniek er ten opzichte van het vorige gebruik geen onevenredige verkeersaantrekkende werking zal plaatsvinden, maar wellicht een afname;
- gezien het (geringe) aantal verkeersbewegingen een dierenkliniek onder het besluit NIBM (niet in betekende mate) valt. Met andere voorwaarden door de komst van een dierenkliniek treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op;
- het bouwplan derhalve voorziet in een goede ruimtelijke ordening;
- het verantwoord is om de vergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Bij de uitvoering van het project mag geen grotere afwijking van het bestemmingsplan ontstaan dan waarvoor vergunning is verleend. Dit houdt met name in dat de dierenkliniek uitsluitend bedoeld is voor gezelschapsdieren, niet zijnde paarden, en niet voor vee- en/of landbouwdieren.

Mededelingen

U wordt tevens op het volgende gewezen:

Het is niet toegestaan vergunningplichtige activiteiten uit te voeren in afwijking van de verleende vergunning. Indien door bevoegde ambtenaren van de gemeente wordt geconstateerd dat er wordt gehandeld in strijd met de verleende vergunning, kan hiertegen handhavend worden opgetreden. Wellicht ten overvloede wijzen wij u erop dat het vergunningvrij (ver-)bouwen dient te voldoen aan de technische eisen van het Bouwbesluit 2012.



INGEKOMEN 21 JAN. 2015

Dierenkliniek Ridderkerk B.V.
t.a.v. de heer/mevrouw 5.1.2e
Jacob Catsstraat 3
2985 BE RIDDERKERK

contactpersoon : 5.1.2e
doorkies nummer : 0180 5.1.2e
faxnummer : -
e-mail : 5.1.2e @barendrecht.nl
bijlage(n) : -

uw brief van : -
uw kenmerk : -
uw KvK : 244161160000
ons kenmerk : B20140957
datum : 16 januari 2015

Onderwerp: vestigen dierenartsenkliniek, Bijdorp West 12 te Barendrecht

Geachte heer/mevrouw 5.1.2e

Op 16 december 2014 hebben wij uw aanvraag vooroverleg ontvangen voor het vestigen van een dierenartsenkliniek op de locatie Bijdorp-West 12 in Barendrecht. In antwoord op uw verzoek delen wij u het volgende mee.

Bestemmingsplan

Het pand Bijdorp-West 12 is gesitueerd in het geldende bestemmingsplan "Woongebied Oost" op gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein'. Wij zijn van oordeel dat een dierenartsenkliniek valt onder de bestemming 'Maatschappelijk' en daarom strijdig is met de geldende bestemming 'Bedrijventerrein'.

Wij hebben onderzocht of afgeweken kan worden van het geldende bestemmingsplan om de vestiging van een dierenartsenkliniek mogelijk te maken. Wij hebben daarbij het volgende overwogen:

- Het bedrijvenpark Bijdorp is een bedrijventerrein dat gericht is op publieke (commerciële) dienstverlening. In dat kader zijn er bijvoorbeeld een autogarage met showroom, een notariskantoor en een indoorspeelhal gevestigd. Een dierenkliniek verleent ook diensten en past binnen deze bedrijfstypen;
- Het bedrijvenpark is bedoeld voor hoogwaardige bedrijven. Een maatschappelijke voorziening zoals een dierenkliniek, verstoort deze ambitie niet;
- Vestiging van een dierenartsenkliniek voorkomt leegstand en mogelijke verloedering op termijn;
- Vestiging van een dierenartsenkliniek voorziet in een vraag;
- De beoogde locatie is geschikt voor de vestiging van een dierenkliniek, gezien de gunstige en relatieve korte afstand tot de aangrenzende woonwijken;
- Onze verwachting is dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is (zie ook verder in deze brief onder parkeren);
- De vestiging van een dierenartsenkliniek beperkt de omliggende bedrijven niet in de huidige bedrijfsvoering;
- Er wordt voldaan aan de richtafstanden die voor een dierenartsenkliniek (SBI-code 8512) aangehouden moeten worden ten opzichte van gevoelige functies, zoals wooneenheden. (In de VNG-publicatie wordt een richtafstand gehanteerd van 10 m ten opzichte van een 'rustig woongebied' met als maatgevend aspect geluid);



- Er is naar verwachting geen sprake van een nadelige planologische situatie, aangezien de afstand van de dierenartsenkliniek tot de omliggende woningen meer dan 100 meter bedraagt;
- Er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- De locatie ligt buiten de 1% letaliteitscontour van risicobronnen in de directe omgeving (Leidingen Gasunie en Rijksweg A15) waardoor het aspect externe veiligheid geen belemmering voor dit plan vormt.

Parkeren

Op het terrein zijn momenteel ca. 31 parkeerplaatsen aanwezig zijn (3,3 Parkeerplaatsen per 100m²). Hier is nog uitbreiding op mogelijk. Op de openbare weg is een parkeerverbodzone van toepassing zodat parkeren daar niet is toegestaan. Het parkeren moet dus op eigen terrein worden afgewikkeld.

Omdat er geen parkeernorm voor een dierenartsenkliniek bekend is, zijn wij uitgegaan van maximaal 3 parkeerplaatsen per behandelkamer. U wordt geadviseerd om het parkeren bij een definitieve aanvraag om een omgevingsvergunning nader uit te werken en in overeenstemming te brengen met de beschikbare ruimte voor parkeren.

In een eventuele omgevingsvergunning zal als voorwaarde worden opgenomen dat er te allen tijde op eigen terrein moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, hierbij inbegrepen parkeren van voertuigen door medewerkers, bezoekers, leveranciers, afnemers en andere direct of indirect betrokkenen bij de bedrijfsvoering. Bij vermindering in beschikbaarheid van parkeergelegenheden op eigen terrein dient de bedrijfsvoering naar rato te worden aangepast.

Luchtkwaliteit

Bij een definitieve aanvraag om een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de vestiging van een dierenkliniek 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verontreiniging van de luchtkwaliteit. Hiertoe kan gebruik gemaakt worden van de NIBM-tool van infomil, zie hiervoor

http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/luchtkwaliteit/rekenen-meten/nibm-tool/?PagCIsIdt=508837#PagCIs_508837.

Conclusie

Op basis van het bovengenoemde zijn wij bereid zijn om voor de locatie Bijdorp West 12 af te wijken van het geldende bestemmingsplan voor het vestigen van een dierenartsenkliniek, met dien verstande dat het alleen een kliniek voor gezelschapsdieren betreft en geen vee- en/of landbouwdieren.

Planschade

Tenslotte delen wij u mee dat alle kosten die voortvloeien uit bovengenoemde ontwikkeling voor uw rekening komen. Voorafgaand aan een formele aanvraag om een omgevingsvergunning dient daarom met u een planschadeovereenkomst te worden gesloten.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,

5.1.2e

5.1.2e

B 20150493

18 juni 2015

Behoort bij besluit van Burgemeester
en Wethouders van 23 JUL 2015

No. B20150493

Formulierversie
2015.01

Aanvraaggegevens

Ingediende aanvraag/melding

Aanvraagnummer 1847407
Aanvraagnaam Dierenkliniek Blijdorp-West 12 Barendrecht
Uw referentiecode 63.46.25

Ingediend op 18-06-2015

Soort procedure

~~Onbekend~~

Regulier

Projectomschrijving

Verbouw bestaand bedrijfspand tot dierenkliniek middels
interne herindeling en enkele gevelaanpassingen
afwijkend gebruik bestemmingsplan

Opmerking

zie brief gemeente Barendrecht d.d. 16-01-2015

contactpersoon

5.1.2e

Uw kenmerk B20140957

Gefaseerd

Nee

Blokkerende onderdelen weglaten

Nee

Persoonsgegevens openbaar
maken

Nee

Kosten openbaar maken

Nee

Bijlagen die later komen

-

Bijlagen n.v.t. of al bekend

-

Bevoegd gezag

Naam:

Gemeente Barendrecht

Bezoekadres:

Binnenhof 1 2991 AA Barendrecht

Postadres:

Postbus 501 2990 EA Barendrecht

Telefoonnummer:

14 0180

Faxnummer:

0180-698399

E-mailadres algemeen:

gemeente@barendrecht.nl

Website:

www.barendrecht.nl

Contactpersoon:

Gemeentelijk Servicecentrum

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

Formulierversie
2015.01

Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	24174894
Vestigingsnummer	000017330262
Statutaire naam	Beheer Dierenkliniek Ridderkerk B.V.
Handelsnaam	Beheer Dierenkliniek Ridderkerk B.V.

2 Contactpersoon

Geslacht	☐ Man ☒ Vrouw
Voorletters	5.1.2e
Voorvoegsels	-
Achternaam	5.1.2e
Functie	5.1.2e

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	2985 BE
Huisnummer	3
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Jacob Catsstraat
Woonplaats	Ridderkerk

4 Correspondentieadres

Adres	Jacob Catsstraat 3 2985 BE Ridderkerk
-------	--

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	5.1.2e
Faxnummer	-
E-mailadres	5.1.2e @dierenkliniekridderkerk.nl

Formuliersversie
2015.01

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	08030049
Vestigingsnummer	000016567846
Statutaire naam	Bouwbedrijf aan de Stegge Twello BV
Handelsnaam	Bouwbedrijf aan de Stegge Twello BV

2 Contactpersoon

Geslacht	Man 5.1.2e Vrouw
Voorletters	5.1.2e
Voorvoegsels	-
Achternaam	5.1.2e
Functie	5.1.2e

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	7391 XX
Huisnummer	14
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Hietweideweg
Woonplaats	Twello

4 Correspondentieadres

Adres	Hietweideweg 14 7391 XX Twello
-------	-----------------------------------

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	06 5.1.2e
Faxnummer	-
E-mailadres	5.1.2e@adst.nl

Locatie

1 Adres

Postcode 2992LC
Huisnummer 12
Huisletter -
Huisnummertoevoeging -
Straatnaam Bijdorp-West
Plaatsnaam Barendrecht

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen? ☐ Ja
☒ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel ☐ U bent eigenaar van het perceel
☐ U bent erfpachter van het perceel
☐ U bent huurder van het perceel
☒ Anders

Uw belang bij deze aanvraag toekomstig eigenaar

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie momenteel nog in bezit van Post NL

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Het betreft een bestemmingswijziging van "Bedrijventerrein" naar "Maatschappelijk"

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Bedrijventerrein

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Maatschappelijk

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Geen gevolgen

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum Ingediend	Status document
situatie bestaand	situatie.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	18-06-2015	In behandeling
indelingsschets 01-03-15	indelingsschets 01-03-15.jpg	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	18-06-2015	In behandeling
brief barendrecht B20140957	brief barendrecht.pdf	Anders	18-06-2015	In behandeling
kadastrale kaart	kadastrale kaart.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	18-06-2015	In behandeling



Formuliersversie
2015.01

Kosten

Projectkosten

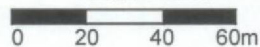
Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?

5.1.2f



Disclaimer tekst

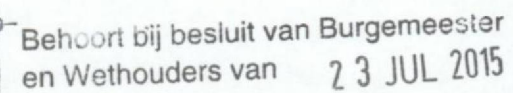
Schaal 1:2000



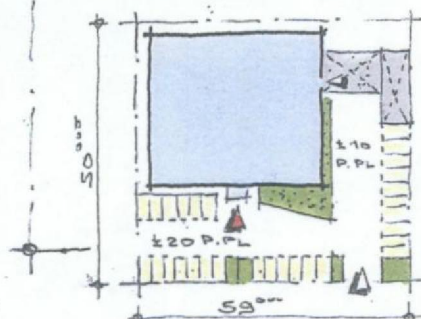
Besluit bij besluit van Burgemeester
en Wethouders van 23 JUL 2015

NO. B20150493

23 Juli 2015



NO. B20150493

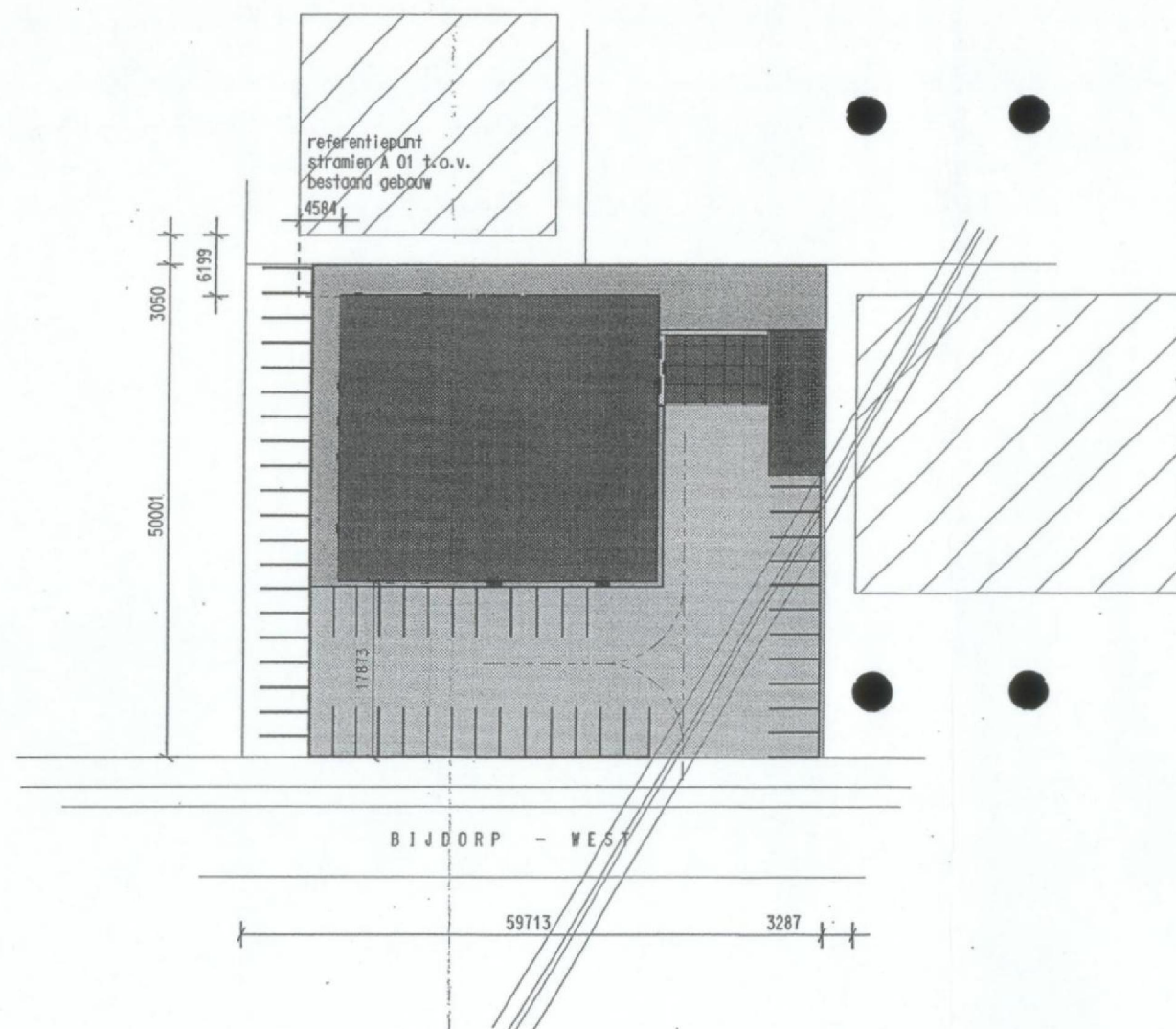


VIS-DEWEZEW DIERAKKLUIK BEROOCHT
VORSTEL PLATTBAND 01.03.75 1:200/1000
INDEX ARCHITECTEN 30.07

Behoort bij besluit van Burgemeester
en Wethouders van 23 JUL 2015

NO. B20150493

kadastraal bekend gem. Barendrecht
sectie A 2853



TPG DISTRIBUTIE GEBOUW • werk
BARENDRECHT
PTT POST VASTGOED • opdracht-
DEN HAAG • gever
SITUATIE • tekening
BV
1:500 • schaal
RWS • getekend
594x420 • formaat
13 08 99 • datum
• gewijzigd

NR:
ONTVANGEN

D.D. 16 AUG 1999

CEPEZED

postbus 3068 2601 dr deil
phoenixstraat 58 deil
tel. 015-2136641 fax 015-2130908

BAR
L(-)-
00