

OMGEVINGSVERGUNNING
Reutummerweg 65 zh 25 te Reutum

Zaaknummer: : 15.05778
OLO nummer: : 1579411
Documentnummer : U15.016669

Burgemeester en wethouders van Tubbergen

beschikken op de aanvraag van : de heer J.J.P. Olde Loohuis
wonende/gevestigd : Broekdijk 73
te : 7663 TG MANDER
ontvangen op : 15 april 2015
om het perceel, kadastraal bekend : gemeente Tubbergen sectie Q nr. 1070
en plaatselijk bekend : Reutummerweg 65 zh 25 te Reutum
het volgende project uit te voeren : het uitbreiden van een zomerhuis
bestaande uit de activiteiten : Bouw
Handelen in strijd met regels RO
datum besluit : 5 augustus 2015
verzend datum besluit : 6 augustus 2015

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer 15.05778, verleend aan de heer J.J.P. Olde Loohuis voor het uitbreiden van een zomerhuis voor de locatie Reutummerweg 65 25 te Reutum.

MOTIVERING	6
1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	6
2 HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN.....	7
INFORMATIE	9
1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	9
BIJLAGE 1 Het bouwen van een bouwwerk	10

PROCEDURE EN BESLUIT

Aanvraag

Op 15 april 2015 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van de heer J.J.P. Olde Loohuis, Broekdijk 73 te Mander voor het uitbreiden van een zomerhuis voor de locatie Reutummerweg 65 25 te Reutum. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer 15.05778.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het uitbreiden van een zomerhuis. Er wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- Handelen in strijd met regels RO.

Procedure

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo, hoofdstuk 3 van het Bor en de daarbij horende bijlage, zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moeten worden verstrekt om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag voldeed aan de eisen en is dan ook in behandeling genomen.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- het Oversticht

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

- een advies stadsbouwmeester van 28 april 2015.

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Op 7 mei 2012 heeft de gemeenteraad besloten tot aanwijzing van projecten waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Er blijven nog 4 categorieën van gevallen over waarvoor wel een verklaring van geen bedenkingen nodig is, t.w.:

- als er sprake is van een toevoeging van een woning in het buitengebied;
- als er sprake is van verplaatsing van bebouwing op meer dan 30 meter buiten het bouwvlak;
- als er sprake is van (het uitbreiden van) niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied;
- als er sprake is van de vestiging van een intensief veehouderijbedrijf, zoals gedefinieerd in artikel 1 van het bestemmingsplan buitengebied.

Het uitbreiden van een recreatiewoning valt niet onder één van de vier hiervoor omschreven gevallen. Derhalve hoeft er geen verklaring van geen bedenkingen bij de gemeenteraad te worden gevraagd.

Beoordeling van de aanvraag

De aanvraag is getoetst aan paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Hierbij is in het bijzonder rekening gehouden met het bepaalde in:

- artikel 2.10 Wabo voor de activiteit bouwen van een bouwwerk;
- artikel 2.12 Wabo voor planologisch strijdig gebruik.

Deze beoordelingen zijn opgenomen in het onderdeel "Motivering". Voor zover aan de vergunning voorwaarden moeten worden verbonden zijn deze opgenomen in het onderdeel "Voorschriften". Ter informatie is in het onderdeel "Informatie" algemene informatie opgenomen over van toepassing zijnde regelgeving en zijn (voor zover van toepassing) formulieren toegevoegd om de voortgang van de activiteit weer te geven.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

- | | |
|--|--------------|
| - Aanvraag | (I15.018138) |
| - Bijlage: 1579411_1429124260848_52-5-BT-best_toestand-140415.pdf | (I15.018139) |
| - Bijlage: 1579411_1429124317911_52-5-BT-plgr-gev-drsn-140514.pdf | (I15.018140) |
| - Bijlage: 1579411_1429124362098_52-5-BT-fund-kappl-det-140415.pdf | (I15.018141) |
| - Bijlage: 1579411_1429124416619_constr_ber_verbouwing_10-4-2015.pdf | (I15.018142) |
| - Bijlage: 1579411_1429124499407_52-01-toets_BB-140415.pdf | (I15.018143) |
| - Bijlage: 1579411_1429124841329_achtergevel.pdf | (I15.018144) |
| - Bijlage: 1579411_1429124912108_voorgevel.pdf | (I15.018145) |

Ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbesluit

Van het ontwerpbesluit is op 16 juni 2015 mededeling gedaan in Op en Rond de Essen, op de website, in de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende een periode van zes weken is de mogelijkheid geboden om zienswijzen en adviezen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen of adviezen tegen dit plan ingediend.

Rechtsmiddelen

Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld door:

- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking.
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerp beschikking.
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking.
- Belanghebbende die geen zienswijze hebben ingediend waarbij het beroep zich uitsluitend mag richten tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.

De beschikking treedt in werking na afloop van de beroepstermijn tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking treedt niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Overijssel, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank.

Burgers kunnen ook digitaal beroep instellen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor is wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor meer informatie over de procedure en de eventuele bijkomende kosten verwijzen wij u naar de genoemde website.

Besluit

Gelet op het bovenstaande en hetgeen overwogen is in onder het onderdeel "Motivering" hebben wij besloten:

- de vergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag.

namens burgemeester en wethouders van Tubbergen,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, elongated loop with a horizontal stroke extending to the right.

D.M. Oosterlaken
Afdelingshoofd WABO

MOTIVERING

1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

1.1 Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

1.2 Toetsing

Bouwbesluit

Het is voldoende aannemelijk dat de activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bouwverordening

Het is voldoende aannemelijk dat de activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Tubbergen. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Noordikhoeve' is vastgesteld. Wij hebben de aangevraagde activiteit aan het hiervoor genoemde bestemmingsplan getoetst aan de bestemming 'zomerhuisjesterrein' en 'bos/beplantingsstrook'.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd omdat de maximale inhoud van een zomerhuisje 250 M³ mag bedragen en de inhoud van het bestaande zomerhuisje al ca. 280 m³ bedraagt. Daarnaast wordt voor een klein gedeelte gebouwd binnen de bestemming 'bos/beplantingsstrook', wat ook niet is toegestaan. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan Noordikhoeve opgenomen regels inzake afwijking;
- het Besluit omgevingsrecht een afwijking van het plan mogelijk maakt;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- elders in algemene regels een dergelijke afwijking wordt toegestaan;
- elders in het exploitatieplan een dergelijke afwijking wordt toegestaan; of
- elders in het voorbereidingsbesluit een dergelijke afwijking wordt toegestaan.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven in Hoofdstuk 2 van de beschikking.

Welstand

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de welstandnota gemeente Tubbergen. De Stadsbouwmeester heeft op 28 april 2015 een positief advies afgegeven. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

1.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

2 HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN

2.1 Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

2.2 Toetsing aan bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Noordikhoeve' en heeft de bestemming 'zomerhuisjesterrein'. Geconstateerd wordt dat in het bestemmingsplan is bepaald dat de maximale inhoud van een zomerhuisje maximaal 250 m³ mag bedragen. De inhoud van het bestaande zomerhuisje is ca. 280 m³. Na de uitbreiding wordt de inhoud ca. 325 m³. Daarnaast wordt de uitbreiding voor een klein gedeelte gebouwd op gronden met de bestemming 'bos/beplantingsstrook'. De aanvraag voldoet daarmee niet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

2.3 Buitenplanse afwijkingen

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wabo kan afgeweken worden van de in het bestemmingsplan aangegeven regels t.b.v. het uitbreiden van het zomerhuisje, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Bestemmingsplan Noordikhoeve

In het bestemmingsplan "Noordikhoeve" is bepaald dat de inhoud van een recreatiewoning een inhoud van maximaal 250 m³ mag hebben.

Inmiddels is beleid dat recreatiewoningen met toepassing van een buitenplanse afwijking (kruimelgeval) mogen worden uitgebreid tot een inhoud van maximaal 300 m³.

Hiermee kan echter nog niet worden meegewerkt aan deze aanvraag omdat deze recreatiewoning wordt uitgebreid tot 325 m³.

Nota Verblijfsrecreatie en Noordoost Twente

In de beleidsnota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente (inwerking getreden op 18 maart 2014) wordt onder punt 5.8 (Bungalows op recreatieterreinen) aangegeven dat uitbreiding van vakantiebungalows alleen is toegestaan als aangetoond en gegarandeerd kan worden dat deze bedrijfsmatig geëxploiteerd worden en dat permanente bewoning is uitgesloten.

Verder mogen bungalows en bungalowparken alleen worden geëxploiteerd op gronden die een verblijfs-recreatieve bestemming hebben.

De maximale inhoud bedraagt in principe 300 m³. Met een goede ruimtelijke onderbouwing (economische haalbaarheid, marktbehoefte, doelgroepenbeleid, exploitatie-overeenkomst, etc) is uitbreiding mogelijk tot een maximum van 700 m³.

Nadere onderbouwing

Bij de aanvraag hebben wij een nadere onderbouwing van de heer Olde Loohuis gevoegd waarin nader is ingegaan op de economische haalbaarheid, marktbehoefte, doelgroepenbeleid en exploitatie-overeenkomst.

Deze onderbouwing is in een periodiek overleg ook doorgenomen met de provincie. De provincie heeft aangegeven geen bedenkingen te hebben tegen medewerking aan dit plan.

Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Het bestemmingsplan voor het zomerhuisjesterrein Noordikhoeve is sterk verouderd. Momenteel wordt voor dit terrein een nieuw bestemmingsplan voorbereid doordat het opgenomen gaat worden in de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2006. Met andere woorden, het nieuwe bestemmingsplan zal ook gelden voor het Noordikhoeve.

In dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor specifiek recreatieterreinen met alleen recreatiewoningen, chalets en stacaravans.

In de hierbij behorende planregels is opgenomen dat de inhoud van de recreatiewoningen maximaal 300m³ mag bedragen. Er is geen mogelijkheid hier van af te wijken.

Momenteel geldt nog het vigerende bestemmingsplan 'Noordikhoeve'.

Op basis van recent vastgesteld gemeentelijk beleid is het mogelijk af te wijken van de maximale inhoudsmaat van 300 m³. Met een goede onderbouwing (economische haalbaarheid, marktbehoefte, doelgroepenbeleid, exploitatie-overeenkomst etc) is uitbreiding mogelijk tot een maximum van 700m³. Hierbij kan het exploiteren van bungalowparken alleen op gronden die een verblijfs-recreatieve bestemming hebben.

In de provinciale omgevingsverordening is opgenomen dat onder bedrijfsmatige exploitatie moet worden verstaan het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer dat in de recreatieve verblijven daadwerkelijk recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden.

Het plan voorziet in de uitbreiding van een bestaande recreatiewoning van 280m³ tot 325 m³ op een park met een verblijfs-recreatieve bestemming. Dit betreft een overschrijding van nog geen 10% van de standaardmaat van 300 m³. In de (aanvullende) onderbouwing door de initiatiefnemer is aangegeven dat ingezet wordt op senioren die vaak met 2 tot 4 personen op vakantie gaan en ruimere voorzieningen willen en daarnaast op de nieuwe trend drie-generatie-vakanties. Tenslotte wordt uitdrukkelijk aangegeven dat men onlangs een woning in de kern Vasse heeft gekocht om er te gaan wonen en dat permanente bewoning geen doel is.

De exploitatie wordt niet door een bedrijf/stichting gevoerd (waartoe men overigens wel bereid is). Desondanks mag, op basis van de verklaring in de aanvullende onderbouwing waaruit blijkt dat men verhuurt via internet (www.depimpelmees.nl) en adverteert in het landelijke blad Landleven, geconcludeerd worden dat het hier gaat om een bedrijfsmatige exploitatie.

Op basis van het bovenstaande kan medewerking worden verleend aan de realisatie van het bouwplan.

Beleidsruimte

Bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek om een afwijking van het bestemmingsplan hebben wij een ruime beleidsvrijheid om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij horende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.12. eerste lid onderdeel a onder 3 ("projectbesluit") Wabo dan ook worden verleend.

Economische uitvoerbaarheid

Voor deze aanvraag worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemers. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarmee het aspect planschade is afgedekt. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

2.4 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

INFORMATIE

1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

1.1 Algemeen

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Tubbergen en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.

Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

1.2 Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten bij het afdeling Veiligheid en Handhaving worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvraag uitzetten bouw	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 1 week voor aanvang
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Heiwerk (inclusief proefpalen)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Grondverbeteringswerkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Leggen van de fundering	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Storten van beton	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Onderdelen van het bouwwerk waaraan door (een) verderop in deze vergunning vermeld voorschrift(en) een kennisgevingsplicht is verbonden	mondeling of schriftelijk	volgens voorschrift
Einde van de werkzaamheden	schriftelijk	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

1.3 In te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 4 dagen voor de aanvang van de werkzaamheden moeten de bouwregistratiegegevens van ondernemers en ondernemingen die met de uitvoering zijn belast worden overgelegd, inclusief een door de K.v.K. gewaarmerkte kopie van inschrijving in het register als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit registratie vestigingsvergunningen.

BIJLAGE 1 Het bouwen van een bouwwerk

Gemeente Tubbergen
Antwoordnummer 26
7620 VS Tubbergen

Kennisgeving start bouw

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

J.J.P. Olde Loohuis
Broekdijk 73
7663 TG Mander

Zaaknummer : 15.05778

Aanvraagnummer :

Bouwadres : Reutummerweg 65 25 te Reutum

Datum start bouw :

Datum ondertekening :

Handtekening vergunninghouder :

Gemeente Tubbergen
Antwoordnummer 26
7620 VS Tubbergen

Kennisgeving bouw gereed

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

J.J.P. Olde Loohuis
Broekdijk 73
7663 TG Mander

Zaaknummer : **15.05778**

Aanvraagnummer :

Bouwadres : Reutummerweg 65 25 te Reutum

Datum gebruiksgereed :

Datum ondertekening :

Handtekening vergunninghouder :

Gemeente Tubbergen
Antwoordnummer 26
7620 VS Tubbergen

Kennisgeving afzien bouw

Als u besluit niet langer gebruik te willen maken van een verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen, of een gedeelte daarvan, verzoeken wij u het formulier volledig ingevuld aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

J.J.P. Olde Loohuis
Broekdijk 73
7663 TG Mander

Zaaknummer : 15.05778

Bouwadres : Reutummerweg 65 25 te Reutum

Datum melding afzien bouw :

Datum ondertekening :

Handtekening vergunninghouder :

Bij deze verzoek ik het college om deze vergunning, of een gedeelte daarvan in te trekken. Verder verzoek ik het college om gedeeltelijke teruggave van de betaalde leges.