

OMGEVINGSVERGUNNING

Oude Lutkeberg 2 in Geesteren

Zaaknummer : ZT-2022-000090
OLO nummer : 6659459
Documentnummer : DT-2022-0021181

Burgemeester en wethouders van de gemeente Tubbergen

beschikken op de aanvraag van :

wonende/gevestigd :

te :

ontvangen op : 17 januari 2022

en plaatselijk bekend : Oude Lutkeberg 2 in Geesteren

het volgende project uit te voeren : het verbouwen van een pand naar kantoor en appartementen

bestaande uit de activiteiten : Handelen in strijd met regels RO

datum besluit : 20 september 2022

verzenddatum besluit : 20 september 2022

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer ZT-2022-000090, verleend voor het verbouwen van een pand naar kantoor en appartementen voor de locatie Oude Lutkeberg 2 in Geesteren.

Inhoud

MOTIVERING	5
1 HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPAN	5
1.1 INLEIDING.....	5
1.2 TOETSING AAN BESTEMMINGSPAN	5
1.3 BUITENPLANSE AFWIJINGEN	5
1.4 CONCLUSIE	5

PROCEDURE EN BESLUIT

Aanvraag

Op 17 januari 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het verbouwen van een pand naar kantoor en appartementen voor de locatie Oude Lutkeberg 2 in Geesteren. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer ZT-2022-000090.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het verbouwen van een pand naar kantoor en appartementen. Er wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

In artikel 2.7 van de Wet Algemene bepaling omgevingsrecht staat: Onverminderd het bepaalde in de artikelen 2.10, tweede lid, en 2.11, tweede lid, draagt de aanvrager van een omgevingsvergunning er zorg voor dat de aanvraag betrekking heeft op alle onlosmakelijke activiteiten binnen het betrokken project. In afwijking van de eerste volzin en onverminderd artikel 2.5 kan, indien één van die onlosmakelijke activiteiten een activiteit is als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor die activiteit voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten een aanvraag om een omgevingsvergunning worden ingediend.

Met dit plan is ervoor gekozen om eerst de activiteit 'handelen in strijd met regels RO' (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan) voorafgaande de activiteit 'bouwen' te laten behandelen.

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.

Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Op 14 juli 2022 hebben wij de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

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 2.12 Wabo voor planologisch strijdig gebruik.

Deze beoordelingen zijn opgenomen in het onderdeel "Motivering".

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit:

1. 6659459_1662366380053_280422_OROB_-_Oude_Lutkeberg_2_Geesteren_21AF279.pdf
2. 2037817_Projectbesluit_Oude_Lutkeberg_2_Geesteren
3. 6659459_1655726299972_20220515_B-01b_bestektekening.pdf
4. 6659459_1642417322303_publiceerbareaanvraag.pdf

Zienswijzen

De ontwerp beschikking heeft ter inzage gelegen van 19 juli 2022 tot en met 31 augustus 2022. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. De beschikking wordt ongewijzigd vastgesteld.

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden en degene die een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend kunnen, op grond van de Algemene wet bestuursrecht, binnen 6 weken beroep instellen.

De termijn voor het indienen van een beroepsschrift vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd.

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 onder het onderdeel "Motivering" hebben wij besloten de vergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag.

Namens burgemeester en wethouders van gemeente Tubbergen,



G. Kleijssen
Teamcoach Fysieke leefomgeving

MOTIVERING

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

1.1 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.

1.2 Toetsing aan bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan kernen gemeente Tubbergen, Parapluplan woningen in centrum dorpskernen en bestemmingsplan Albergen en Geesteren in de bestemming Detailhandel met functieaanduiding bedrijfswoning. Geconstateerd wordt dat een kantoor met appartementen niet past binnen de huidige bestemming. De aanvraag voldoet daarmee niet aan de regels van het geldende bestemmingsplan.

1.3 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. gebruiken van gronden, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing (2037817 _Projectbesluit_Oude_Lutkeberg_2_Geesteren, versie 23 maart 2022, tekstueel aangepast in onderbouwing 6659459_1662366380053_280422_OROB_-_Oude_Lutkeberg_2_Geesteren_21AF279.pdf, versie 28 april 2022) volgt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van dit besluit.

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.

Belangenafweging

Instemmen met de aanvraag levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingskader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het mogelijk maken van het gevraagde bouwplan levert, gelet op hetgeen is overwogen in de ruimtelijke onderbouwing, geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

1.4 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.