

OMGEVINGSVERGUNNING
Julianastraat 23a t/m 23d, Tubbergen (aangevraagd onder
Nassastraat 9, Tubbergen)

Zaaknummer : ZT-2022-001826
OLO nummer : 6705365
Documentnummer : DT-2024-0004480

Burgemeester en wethouders van de gemeente Tubbergen

beschikken op de aanvraag van : L. Weusthuis Beheer B.V.

ontvangen op : 18 november 2022

en plaatselijk bekend : Julianastraat 23a t/m 23d, Tubbergen (aangevraagd onder
Nassastraat 9, Tubbergen)

het volgende project uit te voeren : het veranderen van een kantoor naar 4 appartementen en
een kantoorruimte

bestaande uit de activiteiten : Bouwen
Handelen in strijd met regels RO

datum besluit : <wordt gevuld door INF>

verzenddatum besluit : <wordt gevuld door INF>

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer ZT-2022-001826, verleend voor het veranderen van een kantoor naar 4 appartementen en een kantoorruimte voor de locatie Julianastraat 23a t/m 23d, Tubbergen (aangevraagd onder Nassastraat 9, Tubbergen).

Inhoud

MOTIVERING	5
1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	5
1.1 INLEIDING.....	5
1.2 TOETSING.....	5
1.3 CONCLUSIE	5
2 HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPPLAN	6
2.1 INLEIDING.....	6
2.2 TOETSING AAN BESTEMMINGSPPLAN	6
2.3 BUITENPLANSE AFWIJKINGEN	6
2.4 CONCLUSIE	7
VOORSCHRIFTEN	8
3 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	8
3.1 BOUWBESLUIT 2012.....	8
INFORMATIE	9
4 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	9
4.1 ALGEMEEN	9
4.2 MELDINGSPLICHT.....	9
4.3 IN TE DIENEN GEGEVENS EN BESCHIEDEN.....	9
BIJLAGEN	10

PROCEDURE EN BESLUIT

Aanvraag

Op 18 november 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het veranderen van een kantoor naar 4 appartementen en een kantoorruimte voor de locatie Julianastraat 23a t/m 23d, Tubbergen (aangevraagd onder Nassaustraat 9, Tubbergen). De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer ZT-2022-001826.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het veranderen van een kantoor naar 4 appartementen en een kantoorruimte. Er wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

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 23 februari 2023 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 2.10 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:

1. 6705365_1683799509160_Buitenontwerp_Appartementen_Kantoor_Weusthuis_Tuuulk_1op 200_mei_23_V4.0_Luchtfoto.pdf
2. 6705365_1677139399917_21-059_Toetsing_bouwbesluit_08-02-2023.pdf
3. 6705365_1677139399881_21-059_Sloop_begane_grond_08-02-2023.pdf
4. 6705365_1677139399888_21-059_Sloop_kelder_08-02-2023.pdf

5. 6705365_1677139399892_21-059_Sloop_verdieping_08-02-2023.pdf
6. 6705365_1677139399799_21-059_Galmberekening_22-02-2023.pdf
7. 6705365_1677139399601_21-059_Blad_2b_09-02-2023.pdf
8. 6705365_1677139399632_21-059_Blad_3b_09-02-2023.pdf
9. 6705365_1677139399645_21-059_Constructieberekening_22-02-2023.pdf
10. 6705365_1677139399567_21-059_BGS_Aanvullingen_23-02-2023.pdf
11. 6705365_1677139399575_21-059_Blad_1f_09-02-2023.pdf
12. 6705365_1668774415509_publiceerbareaanvraag.pdf
13. 6705365_1668677182011_bijlage_-_Digitale_watertoets.pdf
14. 6705365_1668677181937_21-059_Kleur-_en_materiaalstaat_20221116.pdf
15. 6705365_1668677181914_21-059_Blad_B-1_22-04-2021.pdf
16. 21AF257 OROB - Nassaustraat 9 Tubbergen 140623 BDA

Zienswijzen

Dit besluit heeft in ontwerp vanaf 12 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op dit ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingekomen.

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;
- aan de vergunning voorwaarden te verbinden zoals opgenomen onder het onderdeel "Voorschriften";

Namens burgemeester en wethouders van gemeente Tubbergen,



G. Kleijssen
Manager Fysieke leefomgeving

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 Tubbergen en het (veeg)bestemmingsplan Kernen gemeente Tubbergen zijn vastgesteld. De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan 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 het volgende hoofdstuk 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 6 december 2022 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.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

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 Tubbergen en het (veeg)bestemmingsplan Kernen gemeente Tubbergen, in de enkelbestemming 'Kantoor' en dubbelsbestemming 'Waarde – Archeologie' met de 'specifieke vorm van waarde – middelhoge verwachtingswaarde'.

Rondom de huidige bebouwing is een bouwvlak opgenomen en er geldt een maximum bouwhoogte van 7 meter.

Binnen deze geldende bestemming is het oprichten van woonappartementen en het (ver)bouwen buiten het bouwvlak van het kantoor niet toegestaan. Eveneens zijn er binnen het geldende bestemmingsplan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden die in de gewenste mogelijkheden voorziet. Een afwijking van het huidige bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om het voornemen mogelijk te maken.

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, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing 21AF257 OROB - Nassaustraat 9 Tubbergen 0523 (BDA), d.d. 10 mei 2023, 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.

Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad niet vereist

Op grond van artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor geldt dat een omgevingsvergunning (met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wabo) niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bor kan de gemeenteraad gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Op grond van artikel 8 van het Delegatiebesluit gemeente Tubbergen is voor deze aanvraag geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

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, mede gelet op hetgeen is overwogen in de ruimtelijke onderbouwing, geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op en geen beperking voor andere functies in de omgeving.

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.

VOORSCHRIFTEN

3 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

3.1 Bouwbesluit 2012

Afdeling 2.9. Beperking van het ontwikkelen van brand en rook

Binnen 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de kwaliteitsverklaringen (volledig) van de brandbare materialen en de materialen waaraan een brandwerendheid-eis en/of een rookwerendheids-eis is gesteld ter controle bij de Organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening, Team Toezicht Bouwen/RO. te worden ingediend. Uit de stukken dient de brandklasse, de rookklasse (bepaald volgens NEN-EN 13501-1), de brandwerend indien toegepast in een brandscheiding en de rookwerendheid indien toegepast in een rookscheiding (bepaald volgens NEN 6075) te blijken.

Afdeling 2.15. Inbraakwerendheid

Binnen 3 weken voor het aanbrengen van gevelelementen (en dakramen) dienen productgegevens van de concreet toe te passen elementen en bijbehorende kwaliteitsverklaringen (attesten) daarvan ter controle bij de Organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening, Team Toezicht Bouwen/RO te worden ingediend. Uit de stukken dient te blijken welke inbraakwerendheid de toe te passen elementen hebben.

Afdeling 8.1. Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw-en sloopwerkzaamheden

Binnen 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de gegevens genoemd in artikel 8.7 van het Bouwbesluit, het veiligheidsplan te worden ingediend bij de Organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening, Team Toezicht Bouwen/RO.

INFORMATIE

4 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

4.1 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 daarom 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.

4.2 Meldingsplicht

De volgende werkzaamheden moeten bij het organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening 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

4.3 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 Kamer van Koophandel gewaarmerkte kopie van inschrijving in het register als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit registratie vestigingsvergunningen.

BIJLAGEN

Kennisgeving start bouw

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

Naam:

Adres

Postcode en plaats

Zaaknummer : ZT-2022-001826

Aanvraagnummer : 6705365

Bouwadres : Julianastraat 23a t/m 23d, Tubbergen (aangevraagd onder
Nassastraat 9, Tubbergen)

Datum start bouw

Datum ondertekening :

Handtekening vergunninghouder :

Gemeente Tubbergen
Postbus 30, 7650 AA Tubbergen
gemeente@tubbergen.nl

Kennisgeving bouw gereed

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

Naam:

Adres

Postcode en plaats

Zaaknummer : **ZT-2022-001826**

Aanvraagnummer : 6705365

Bouwadres : Julianastraat 23a t/m 23d, Tubbergen (aangevraagd onder
Nassastraat 9, Tubbergen)

Datum gebruiksgereed :

Datum ondertekening :

Handtekening vergunninghouder :

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:

Naam:

Adres

Postcode en plaats

Zaaknummer : **ZT-2022-001826**

Aanvraagnummer : 6705365

Bouwadres : Julianastraat 23a t/m 23d, Tubbergen (aangevraagd onder
Nassastraat 9, Tubbergen)

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.