

OMGEVINGSVERGUNNING

Moerbekkenkamp 5 te Ootmarsum

Zaaknummer: : 14.18518
OLO nummer: : 1589901
Documentnummer : U15.016759

Burgemeester en wethouders van Dinkelland

beschikken op de aanvraag van : de heer A.M. Eertman

wonende/gevestigd : **Moerbekkenkamp 3**

te : 7631 AV OOTMARSUM

ontvangen op : 22 december 2014

om het perceel, kadastraal bekend : Sectie: A, nummer(s): 4119 en 4121

en plaatselijk bekend : Moerbekkenkamp 5 te Ootmarsum

het volgende project uit te voeren : het bouwen van een woonhuis

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

datum besluit : 12 augustus 2015

verzenddatum besluit : 13 augustus 2015

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer 14.18518, verleend aan de heer A.M. Eertman voor het bouwen van een woonhuis voor locatie Moerbekkenkamp 5 in Ootmarsum.

MOTIVERING.....	4
1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK.....	5
2 HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN	6
VOORSCHRIFTEN	8
1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK.....	8
INFORMATIE	9
1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK.....	9
BIJLAGE 1 Het bouwen van een bouwwerk	10

PROCEDURE EN BESLUIT

Aanvraag

Op 22 december 2014 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van pr8 architecten

J.M.A. Perik namens de heer A.M. Eertman, Moerbekkenkamp 3 te Ootmarsum voor het bouwen van een woonhuis voor de locatie Moerbekkenkamp 5, kadastraal bekend gemeente Ootmarsum.

De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer 14.18518.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een woonhuis. 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.

Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Op 28 januari 2015 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. Vanuit de wettelijke mogelijkheid om gegevens voor bijvoorbeeld sterkteberekeningen later te mogen aanleveren is gebruik gemaakt. Hiervoor wordt de vergunning onder voorwaarden verleend.

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	I14.054551
Bijlage: 1589901_1426244151766_A319bbstotaal_020315.pdf	I15.011993
Bijlage: 1589901_1426244118574_A319C2-301_020315.pdf	I15.011991
Bijlage: 1589901_1426244084701_A319C2-300_020315.pdf	I15.011990
Bijlage: 1589901_1426244060824_A319C2-200_020315.pdf	I15.011989
Bijlage: 1589901_1426244039100_A319C2-101_020315.pdf	I15.011988
Bijlage: 1589901_1426244004770_A319C2-100_020315.pdf	I15.011987
Bijlage: 1589901_1422431635866_A319gelijkwaardigheidEPC_260115.pdf	I15.004211
Bijlage: 1589901_1419238401464_A319ruimtelijkeonderbouw_191214.pdf	I14.054560
Bijlage: 1589901_1419238338785_A319sb_woning_191214.pdf	I14.054559
Bijlage: 1589901_1419238300197_A319sb_bijgebouw_191214.pdf	I14.054558
landschappelijke inpassing	I14.049381

Ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbesluit

Van het ontwerpbesluit is op 22 mei 2015 mededeling gedaan in Dinkelland Visie, Staatscourant en op de site van Ruimtelijke plannen. Gedurende een periode van zes weken is de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

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 wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking wordt niet van kracht 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;
- aan de vergunning voorwaarden te verbinden zoals opgenomen onder het onderdeel "Voorschriften"

namens burgemeester en wethouders van Dinkelland,



H.H.G. Vollenbroek
Accountmanager 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 Dinkelland. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" is vastgesteld. Wij hebben de aangevraagde activiteit aan het hiervoor genoemde bestemmingsplan getoetst aan de planvoorschriften van artikel 3 met de bestemming "Agrarisch" respectievelijk artikel 36 met de bestemming "Wonen".

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 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 Dinkelland. De Stadsbouwmeester heeft op 13 februari 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 activiteiten 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 "Buitengebied 2010" en heeft overeenkomstig artikel 3 de bestemming "Agrarisch – 1" respectievelijk artikel 36 de bestemming "Wonen".

Aan de Moerbekkenkamp 3 te Ootmarsum, in het buitengebied van de gemeente Dinkelland, is een voormalig agrarisch erf aanwezig. Op dit erf, grenzend aan de bebouwde kom van Ootmarsum, zijn onder andere een woonboerderij, enkele schuren, een paardrijbak en een kleine mestvoorziening aanwezig.

Het voornemen betreft het realiseren van een extra woning aansluitend op het bestaande erf. Hiertoe is één van de ontstane bouwrechten aangewend die in het kader van Rood-voor-rood is verkregen door een kassencomplex aan de Wierenseveldweg 4 te Geesteren (gemeente Tubbergen) te slopen. Enige tijd geleden is dit kassencomplex, met een oppervlakte van in totaal 16.140 m², gesloopt. In ruil voor deze sloop is in het kader "van de regeling Rood-voor-rood met gesloten beurs" een tweetal bouw kavels/ bouwrechten gegenereerd. Omdat de slooplocatie aan de Wierenseveldweg vanuit milieukundig oogpunt en ligging in een landbouwontwikkelingsgebied niet geschikt is om plaats te bieden voor de compensatiewoningen, mogen de compensatiewoningen elders worden gerealiseerd. Eén van de compensatiewoningen wordt gerealiseerd nabij Moerbekkenkamp 3 waarbij ook geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit.

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij één compensatiewoning wordt toegevoegd aan het erf aan de Moerbekkenkamp, is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. In voorliggend geval wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken van het geldend bestemmingsplan. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

De aanvraag voldoet daarmee niet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

2.3 Binnenplanse afwijkingen

Beoordeeld is of de gebruikssituatie van het bouwplan kan worden gerealiseerd met toepassing van een binnenplanse afwijking. Geconstateerd wordt dat binnen de voorschriften van het bestemmingsplan geen mogelijkheden aanwezig zijn om met een binnenplanse afwijking het voorgestelde bouwplan mogelijk te maken.

2.4 Buitenplanse afwijkingen

Beoordeeld is of met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 2 van de Wabo juncto artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kan afgeweken worden van de in het bestemmingsplan aangegeven regels ten behoeve van het bouwplan voor het bouwen van een woonhuis. Hiervoor blijken geen mogelijkheden voor aanwezig te zijn.

Tenslotte is beoordeeld of 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. de bouw van een woonhuis. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd genaamd "Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning, Moerbekkenkamp 3 Ootmarsum", geregistreerd onder nummer I14.054560.

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.

Planologische inzichten

Voor een uitgebreide motivering voor de onderbouwing van het bouwvoornemen wordt volledigheidshalve verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing "Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning, Moerbekkenkamp 3 Ootmarsum"

Zienswijze

Van het ontwerpbesluit is op 22 mei 2015 mededeling gedaan in Dinkelland Visie, Staatscourant en op de site van Ruimtelijke plannen. Gedurende een periode van zes weken is de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

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 realiseren van het plan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonende op.

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wabo kan medewerking worden verleend voor het oprichten van het bouwen van een woonhuis met bijgebouw.

2.5 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

1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

1.1 Algemeen

1.1.1.

Gegevens en bescheiden die nog niet bij de aanvraag zijn overgelegd moeten 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring bij de afdeling Veiligheid en Handhaving worden ingediend.

Het gaat hierbij om de volgende overeenkomstig de considerans bepaalde gegevens:

- de uitgewerkte installatiegegevens van het LT-systeem
- de technische bouwtekening van de architect nader wordt uitgewerkt met de gegevens van de constructeur;
- kwaliteitsverklaringen en overige gegevens omtrent het rookkanaal;
- draagkracht van de bodem te zijn onderzocht door een geotechnische adviseur waarvan een rapportage ter controle moet worden overlegd. Voor de uitvoering van het onderzoek zie Eurocode 7: Geotechnisch ontwerp – Deel 2:
Grondonderzoek en beproeving, inclusief correctieblad C1:2010 en nationale bijlage NB:2011
- sterkteberekeningen en tekeningen van de begane grondvloer;
- sterkteberekeningen en tekeningen van de verdiepingsvloer;
- kwaliteitsverklaringen omtrent de dakplaten;

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 Dinkelland 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 Dinkelland
Antwoordnummer 1241
7570 WK Oldenzaal

Kennisgeving start bouw

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

A.M. Eertman
Moerbekkenkamp 3
7631 AV Ootmarsum

Zaaknummer : 14.18518

Aanvraagnummer :

Bouwadres : Moerbekkenkamp kadastraal bekend gemeente Ootmarsum
sectie A, nr. 3756 in Ootmarsum

Datum start bouw :

Datum ondertekening :

Handtekening vergunninghouder :

Gemeente Dinkelland
Antwoordnummer 1241
7570 WK Oldenzaal

Kennisgeving bouw gereed

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

A.M. Eertman
Moerbekkenkamp 3
7631 AV Ootmarsum

Zaaknummer : **14.18518**

Aanvraagnummer :

Bouwadres : Moerbekkenkamp kadastraal bekend gemeente Ootmarsum
sectie A, nr. 3756 in Ootmarsum

Datum gebruiksgereed :

Datum ondertekening :

Handtekening vergunninghouder :

Gemeente Dinkelland
Antwoordnummer 1241
7570 WK Oldenzaal

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:

A.M. Eertman
Moerbekkenkamp 3
7631 AV Ootmarsum

Zaaknummer : 14.18518

Bouwadres : Moerbekkenkamp kadastraal bekend gemeente Ootmarsum
sectie A, nr. 3756 in Ootmarsum

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.