

REGULIERE BOUWVERGUNNING

Nummer: 2010-03420

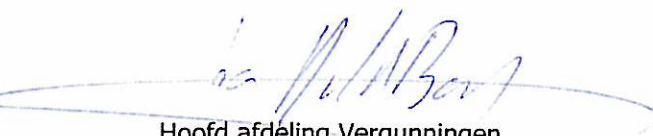
Burgemeester en wethouders van Dinkelland

beschikkende op de aanvraag van: Natuurmonumenten
wonende/gevestigd: Bentheimerstraat 15A
te: 7587 ND De Lutte
die is gedagtekend op: 29 september 2010
en is ontvangen op: 30 september 2010
om op het perceel, kadastraal bekend: DNK00, sectie K, nummers 416 en 788
en plaatselijk bekend: Kerspelweg in Tilligte
te bouwen: het verbouwen en uitbreiden van een veestal tot vogelobservatiehut en inforuimte

besluiten,

1. gelet op het ontwerpbesluit van 2 december 2011, inhoudende het besluit tot het toepassing geven aan artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (projectbesluit);
2. gelet op de artikelen 2, 8, 12, 40, 40a en 44 van de Woningwet, 2:1, 4:1 en 4:2 van de Algemene wet bestuursrecht, behoudens rechten van derden, bouwvergunning te verlenen, onder de bijgevoegde voorwaarden/overeenkomstig de bij dit besluit behorende, door of namens hen gewaarmerkte bescheiden, één en ander overeenkomstig de bijgevoegde toelichting.

Denekamp, 10 februari 2012
Burgemeester en wethouders voornoemd,
Namens dezen,


Hoofd afdeling Vergunningen,
C.J.T.M. Betting.

N.B.

Wanneer u het met dit besluit niet eens bent kunt u hiertegen binnen 6 weken na dagtekening van verzending van dit besluit beroep indienen bij de rechtbank in Almelo. Het indienen van een beroepschrift schort de werking van dit besluit overigens niet op. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar het bijgevoegde "Informatieblad beroepschrift".

De houder moet ervoor zorgdragen dat de bouwvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.

De bouwvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1. Er dient te worden gebouwd overeenkomstig de voorschriften van het Bouwbesluit;
2. De bouwvergunning en de daarbij behorende gewaarmerkte stukken dienen op de bouwplaats aanwezig te zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven;
3. De aanvang van de werkzaamheden, eventueel grondwerk inbegrepen, moet tenminste twee werkbare werkdagen van tevoren worden gemeld bij de afdeling Vergunningen door bijgevoegd kaartje ingevuld te retourneren;
4. De aanvang van het storten van beton moet tenminste twee werkbare werkdagen van tevoren worden gemeld bij het Team Integrale Handhaving;
5. De voltooiing van het bouwwerk waarop de bouwvergunning betrekking heeft, moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden bij de afdeling Vergunningen worden gemeld. U kunt hiervoor gebruik maken van het bijgevoegde kaartje;
6. Uiterlijk drie weken, voordat met het betreffende bouwdeel wordt begonnen, moeten de constructieve berekeningen en tekeningen van de staalconstructie met uitgewerkte momentvaste verbindingen en de noodzakelijke verlaging van de stalen balk HE140A ter plaatse van het verlaagde bordes, ter goedkeuring aan de afdeling Vergunningen worden overgelegd. Dit op grond van artikel 1.2.3 en 1.5 van de bijlage van het Besluit indieningvereisten voor aanvragen om bouwvergunning.
7. De t.b.v. de bouwput uit te graven grond dient op het betreffende perceel te worden hergebruikt/geëgaliseerd. Indien grond verwerkt wordt op een andere locatie dient er een melding conform de Ministeriële Vrijstellingsregeling Grondverzet ingediend te worden. De meldingstermijn is 5 werkdagen voor toepassing van de grond. De afdeling Vergunningen registreert en beoordeelt de melding. Mocht uit deze melding blijken, dat er geen gebruik gemaakt kan worden van deze regeling, moet de grond gekeurd worden conform het Bouwstoffenbesluit.
8. Indien grondwater wordt onttrokken t.b.v. de bemaling of energetische doeleinden dient uiterlijk 5 werkbare werkdagen voordat met het werk wordt begonnen contact te worden opgenomen met de waterkwaliteitsbeheerder. Deze zal moeten beoordelen of er sprake is van een overschrijding van de lozingsnorm;
9. Er mogen geen bouwmaterialen, bouwmaterieel of bouwafval op gemeentegrond gestald worden;

Aandachtspunten

ontgraven bouwput

Indien de t.b.v. de bouwput uit te graven grond buiten het bouwblok wordt hergebruikt/ geëgaliseerd, dan heeft u hiervoor wellicht een aanlegvergunning nodig. Het is raadzaam hierover tijdig contact op te nemen met de afdeling Vergunningen, tel 0541-854100;

hemelwater/riool

Het hemelwater dient op eigen terrein te worden geïnfiltreerd of te worden afgevoerd naar het open water. Voor eventuele voorbeelden van systemen welke hiervoor kunnen worden toegepast, kunt u contact opnemen met de afdeling Openbare Ruimte, tel 0541-854100.

afscheiding bouwterrein

Het bouwterrein moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is. De bedoelde afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd;

Op grond van artikel 59 van de Woningwet, juncto artikel 4.1 van de Bouwverordening kunnen Burgemeester en Wethouders een bouwvergunning intrekken indien:

- a. binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning geen begin met de bouwwerkzaamheden is gemaakt en/of
 - b. tussen het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden deze werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen en/of
 - c. blijkt dat zij de vergunning ten gevolge van een onjuist of onvolledige opgave hebben verleend.
- Burgemeester en Wethouders gaan niet over tot intrekking dan nadat zij de houder van de vergunning hebben gehoord.

LEGES:

Voor deze reguliere bouwvergunning bent u leges verschuldigd. Voor de toelichting hierop verwijzen wij naar bijgevoegde afzonderlijke brief. Voor de berekening van de te betalen leges zijn wij van de volgende kosten uitgegaan:

Bouwkosten: € 28.000,00

Leges:

Welstand	€	84,00
Reguliere bouwvergunning	€	504,00
Projectbesluit (art. 3.10)	€	1665,00
		+
Totaal	€	2253,00

Binnenkort ontvangt u hiervoor afzonderlijk een factuur waarbij tevens wordt aangegeven wat u kunt doen als u het niet eens bent met het legesbedrag.

TOELICHTING:

Op grond van artikel 44, eerste lid van de Woningwet mag slechts en moet een bouwvergunning worden geweigerd indien het bouwwerk:

- a. niet voldoet aan de eisen zoals vermeld in het bouwbesluit;
- b. niet voldoet aan de eisen zoals vermeld in de bouwverordening;
- c. in strijd is met het bestemmingsplan, een projectbesluit dan wel met een besluit waarin is bepaald dat voor een project de beheersverordening buiten toepassing blijft;
- d. niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet;
- e. voor het bouwen een vergunning ingevolge de Monumentenwet is vereist en deze niet is verleend;
- f. in strijd is met een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 lid 3 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), of met een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 lid 3 Wro;
- g. een bouwwerk betreft zoals genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en in strijd is met een exploitatieplan.

a. Bouwbesluit

Het plan voldoet aan de voorschriften van het bouwbesluit, mits drie weken voor aanvang informatie over de staalconstructie wordt aangeleverd. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden bij de vergunning.

b. Bouwverordening

Het plan voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Dinkelland.

c. Bestemmingsplan, projectbesluit en beheersverordening

1. Bestemmingsplan:

Op 30 september 2010 heeft de Vereniging Natuurmonumenten een aanvraag bouwvergunning ingediend voor de bouw van een multifunctionele vogelobservatiehut aan de Kerspelweg te Tilligte. De vogelobservatiehut heeft ten doel de bezoeker op een verantwoorde wijze te laten meegenieten van de vogelrijkdom in het gebied. Ook heeft Natuurmonumenten de behoefte om de streek meer te betrekken bij en te kunnen informeren over de toekomstige inrichting en ontwikkeling van het gebied Otterhagen en het Beneden-Dinkeldal. De observatiehut wordt ook gebruikt als schuilstal voor vee. Het bestaande bouwwerk wordt qua oppervlakte met circa 14 m² uitgebreid. Deze uitbreiding ontstaat doordat het dak aan één zijde wordt doorgetrokken, waardoor een overkapping wordt gerealiseerd.

Voor het perceel is het bestemmingsplan "Buitengebied" van kracht. Het perceel heeft hierin de bestemming "agrarisch 1" met de dubbelbestemming "waarde - ecologie". Op de bestaande schuur in het plangebied rust de aanduiding "veldschuur". Dit vrijstaande gebouw mag worden gebruikt voor agrarische doeleinden, zoals een veestal, maar niet voor dagrecreatieve doeleinden zoals een vogelobservatiehut.

Op 1 februari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders in principe ingestemd met de bouw van een multifunctionele vogelobservatiehut. Gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan zal medewerking uitsluitend verleend kunnen worden via een ruimtelijke procedure.

2. Projectbesluit:

Art. 46, lid 3 van de Woningwet bepaalt dat bij strijdigheid met het bestemmingsplan de aanvraag om bouwvergunning tevens wordt aangemerkt als een verzoek om een ontheffing of een projectbesluit. Op grond hiervan is gekeken of medewerking aan de planlogische procedure mogelijk en/of wenselijk is. Een ontheffing ex artikel 3.23 van de Wet ruimtelijke ordening biedt niet de mogelijkheid om het verbouwplan te realiseren. Derhalve kan uitsluitend medewerking worden verleend via een projectbesluit. Het projectbesluit ex artikel 3.10 Wro biedt een juridisch-planologische regeling om de bouw van een multifunctionele vogelobservatiehut toe te staan. Bij elk

ruimtelijk plan dient rekening gehouden te worden met verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Het uitgangspunt is dat het plan voorzien is van een goede ruimtelijke ordening. In de onderbouwing bij dit projectbesluit zijn alle omgevingsaspecten in beeld gebracht. De onderbouwing voor het projectbesluit maakt als bijlage deel uit van dit besluit. Via de beleidsmatige aspecten van dit besluit wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsaspecten

Grenzend aan het plangebied liggen agrarische gronden. Om de belangen van agrariërs te beschermen is in het bestemmingsplan Buitengebied van Dinkelland bepaald dat projecten ten behoeve van de natuurontwikkeling geen onevenredige negatieve effecten mogen hebben op de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven. De vogelobservatiehut heeft op zichzelf geen functie als natuurontwikkeling. Bovendien blijft de bestemming ongewijzigd. Negatieve effecten op gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen zijn niet aan de orde.

De vogelobservatiehut heeft ten doel de bezoeker op een verantwoorde wijze te laten meegenieten van de vogelrijkdom in het gebied. Het is een extensieve recreatieve voorziening gericht op de natuurgerichte wandelaar of fietser. Dit kan een lokale bewoner of toevallige passant zijn, maar ook een natuurliefhebber die er bewust op uittrekt om bepaalde vogelsoorten in het gebied te "spotten". Het uitzichtpunt dient er tevens voor om bezoekers van het gebied meer van de natuur te laten genieten. Het verhoogt de belevingswaarde van het gebied. De vogelobservatiehut wordt extensief gebruikt.

De vogelobservatiehut ligt binnen de EHS. Op basis van het bestemmingsplan zijn deze gebieden aangeduid met de dubbelbestemming "Waarde - Ecologie". Dit betekent dat deze gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van gronden ten behoeve van de instandhouding en realisatie van de EHS. Het voornemen om de bestaande veldschuur te verbouwen tot een multifunctionele vogelobservatiehut doet geen afbreuk aan de doelstelling om op deze gronden de EHS te ontwikkelen.

Voorts is uit de ruimtelijke onderbouwing gebleken dat geen milieu- of ruimtelijke aspecten worden geschaad. Er bestaan geen belemmeringen op het gebied van bodem, geluid, lucht, archeologie, flora- en fauna, verkeer en externe veiligheid. Er is sprake van een ruimtelijk aanvaardbaar plan.

Belangenafweging

Instemmen met de aanvraag levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke 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 bouwplan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- werk- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

3. Beheersverordening:

Voor dit perceel is geen beheersverordening van toepassing.

Met ingang van 9 december 2011 heeft het ontwerpbesluit om met toepassing van artikel 3.10 Wro bouwvergunning te verlenen 6 weken ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

d. Welstand

Op 18 januari 2011 heeft de welstandscommissie van Het Oversticht een gunstig advies afgegeven.

e. Monumentenvergunning

Niet van toepassing.

f. Provinciale verordening, Amvb

1. Provinciale verordening:

Voor dit bouwplan is geen provinciale verordening van toepassing.

2. Algemene maatregel van bestuur:

Voor dit bouwplan is geen Algemene maatregel van bestuur van toepassing.

g. Exploitatieplan

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Op basis van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt de verbouw van de veldschuur tot een multifunctionele vogelobservatiehut niet aangemerkt als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wro. Derhalve vervalt de verplichting om een exploitatieplan op te stellen.

Conclusie:

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Het is ruimtelijk aanvaardbaar om medewerking te verlenen aan de bouw van een multifunctionele vogelobservatiehut aan de Kerspelweg te Tilligte. Medewerking kan verleend worden middels een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.