

OMGEVINGSVERGUNNING

Brandlichterweg 46 te Denekamp

Zaaknummer: : 13.12930
OLO nummer: : 970159
Documentnummer : U14.004940

Burgemeester en wethouders van Dinkelland

beschikken op de aanvraag van : Tandartspraktijk Grijpma
wonende/gevestigd : **Deventerweg 28**
te : 7213 EJ GORSSEL
ontvangen op : 27 augustus 2013
plaatselijk bekend : Brandlichterweg 46 te Denekamp
het volgende project uit te voeren : het uitbreiden van een tandartspraktijk
bestaande uit de activiteiten : Bouw
RO (afwijken van de bestemming)
datum besluit : 6 maart 2014
verzend datum besluit : {verzonden}

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer 13.12930, verleend aan Tandartspraktijk Grijpma (de heer J.A.E. Grijpma) voor het uitbreiden van een tandartspraktijk voor de locatie Brandlichterweg 46 te Denekamp.

MOTIVERING	5
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.....	11

PROCEDURE EN BESLUIT

Aanvraag

Op 27 augustus 2013 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Architom T.A.M. Olde Dubbelink) namens Tandartspraktijk Grijpma (de heer J.A.E. Grijpma), Deventerweg 28 te Gorssel voor het uitbreiden van een tandartspraktijk voor de locatie Brandlichterweg 46 te Denekamp. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer 13.12930.

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

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld in de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit;

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 gesteld 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 22 oktober 2013 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 voorwaarde 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 (I13.028080)

- Bijlage: 970159_1382454230511_20131022_B01_B03.pdf (I13.035089)
- Bijlage: 970159_1377683778446_20130827constructie.pdf (I 13.028172)
- Bijlage: Projectafwijdingsbesluit 401 (I14.010252)
- Bijlage: Verbeelding projectafwijking 401 (I14.010254)
- Bijlage: 970159_1377610030195_watertoets.pdf (I13.028083)
- Bijlage: 970159_1377610071994_20130826_BB.pdf (I 13.028084)
- Bijlage: 970159_1380716386403_20131002_TERREINRICHTING.pdf (I13.032317)

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.

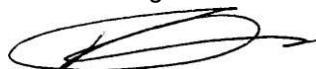
Besluit

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

de vergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag;

- de vergunning te verlenen voor onbepaalde tijd;
- aan de vergunning voorwaarden te verbinden zoals opgenomen onder het onderdeel "Voorschriften"
- in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Wel is met aanvrager een overeenkomst inzake het verhalen van planschade gesloten, als bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening.

namens burgemeester en wethouders van Dinkelland,



D.M. Gerritsen-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 Dinkelland. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan Denekamp Kern is vastgesteld.

De gewenste uitbreiding van de tandartspraktijk ligt voor de voorgevel van de huidige praktijk en buiten het bouwvlak.

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 Denekamp Kern 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 (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan) 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 september 2013 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 bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van de activiteit “bouwen” geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. Het bouwplan is weliswaar in strijd met het bestemmingsplan, maar de aanvraag is tevens een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan. Voor de beoordeling van dit verzoek wordt verwezen naar het hierna volgende hoofdstuk ‘Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan’.

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 Denekamp Kern en heeft de bestemming “maatschappelijk”. De voor “maatschappelijk” aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Voor het bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter en een maximale goothoogte van 3,5 meter. Een gebouw moet binnen het bouwvlak gebouwd worden.

Het plan betreft het de uitbreiding voor de voorgevel van de huidige praktijk en buiten het bouwvlak. De aanvraag voldoet daarmee niet aan de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

2.3 Project Afwijking

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 onderbouwing.

Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkmogelijkheden om het bouwplan te realiseren. Hetzelfde geldt voor de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen afwijkmogelijkheden. Wel is het mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo. Voor de betreffende activiteit is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke is opgenomen in de bijlage “Projectbesluit Denekamp, Brandlichterweg 46”.

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 wordt verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing “Projectbesluit Denekamp, Brandlichterweg 46”.

Zienswijze

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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 bouwplan levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Aanwijzings- en delegatiebesluit

Op 14 september 2010 heeft de gemeenteraad het aanwijzings- en delegatiebesluit omgevingsvergunning gemeente Dinkelland vastgesteld. Dit besluit is in werking getreden op 1 oktober 2010.

Met de aanwijzing is bepaald dat de bevoegdheid tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van bedenkingen is vereist bij een aanvraag om omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, in alle categorieën van gevallen is aangewezen aan het college van burgemeester en wethouders. Verder heeft de gemeenteraad de bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan voor bovenstaande aanvragen om een omgevingsvergunning aan het college gedelegeerd.

De gemeenteraad heeft eerder al besloten dat er geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is.

Grondexploitatie

Voorts besluiten wij in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. Wel is met aanvrager een overeenkomst inzake het verhalen van planschade gesloten, als bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening

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

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 binnen 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring bij het team Veiligheid en Handhaving worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende gegevens:

- Een rapportage van de draagkracht van de bodem door een geotechnische adviseur
- Details aanleveren aansluiting bestaande vloer met nieuwe breedplaatvloer.
Let op: de voorgevel was dragend voor de bestaande verdiepingsvloer! Er zijn voorzieningen nodig ter ondersteuning van de bestaande vloerrand!
- tekeningen en berekeningen van de begane grond vloer.
- tekeningen en berekeningen van de te treffen voorzieningen om de bestaande vloerrand ter plaatse van de te slopen voorgevel op te vangen.
- tekeningen en berekeningen van de verdiepingsvloer

1.1.2.

Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de gegevens als bedoeld in voorschrift 1.1.1 zijn overgelegd aan en schriftelijk zijn goedgekeurd door het team Veiligheid en Handhaving.

1.1.3.

De parkeerplaatsen moeten zijn gerealiseerd zoals aangegeven conform tekening "Bijlage: 970159_1380716386403_20131002_TERREININRICHTING.pdf" voordat de uitbreiding in gebruik genomen gaat worden.

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.

1.4 Specifiek

De ten behoeve van 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 bij het landelijk Meldpunt Bodemkwaliteit ingediend te worden via de site:

<https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl>. Wanneer de gemelde toepassing niet in overeenstemming is met het lokale beleid of wanneer de aangeleverde informatie van onvoldoende kwaliteit is, kan de grond niet verwerkt worden op deze locatie of dient er extra onderzoek uitgevoerd te worden (bijvoorbeeld AP-04).

Indien de 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 Wabo.

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 verwachten 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.

Ten behoeve van het verkeer van de hulpverlenende diensten moet een doorgaande route met een breedte van 4,50 meter en een hoogte van 4,20 meter vrijgehouden worden. Hekwerken die deze route blokkeren moeten snel en gemakkelijk verwijderd kunnen worden. De route moet geschikt zijn voor brandweervoertuigen met een binnendraaicirkel van 15 meter. De rijloper mag maximaal 9 meter uit de gevel liggen.

BIJLAGE 1 Het bouwen van een bouwwerk

Kennisgeving start bouw

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

Tandartspraktijk Grijpma
de heer J.A.E. Grijpma
Deventerweg 28
7213 EJ Gorssel

Zaaknummer : 13.12930

Aanvraagnummer :

Bouwadres : Brandlichterweg 46 te Denekamp

Datum start bouw :

Datum ondertekening :

Handtekening vergunninghouder :

Kennisgeving bouw gereed

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

Tandartspraktijk Grijpma
de heer J.A.E. Grijpma
Deventerweg 28
7213 EJ Gorssel

Zaaknummer : 13.12930

Aanvraagnummer :

Bouwadres : Brandlichterweg 46 te Denekamp

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:

Tandartspraktijk Grijpma
de heer J.A.E. Grijpma
Deventerweg 28
7213 EJ Gorssel

Zaaknummer : 13.12930

Bouwadres : Brandlichterweg 46 te Denekamp

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.

