

OMGEVINGSVERGUNNING

Spittendijk 1 Denekamp

Zaaknummer : ZD-2023-002320
OLO nummer : 7794399
Documentnummer : DD-2024-0015509

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dinkelland

beschikken op de aanvraag van : 

ontvangen op : 22 december 2023

en plaatselijk bekend : 

het volgende project uit te voeren : het verbouwen van een winkelpand

bestaande uit de activiteiten : Bouwen
Handelen in strijd met regels RO
Monument
Inrit / uitweg

datum besluit : 16 juli 2024

verzenddatum besluit : 16 juli 2024

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer ZD-2023-002320, verleend voor het verbouwen van een winkelpand voor de locatie Spittendijk 1 Denekamp.

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 BESTEMMINGSPLAN	6
2.1 INLEIDING.....	6
2.2 TOETSING AAN BESTEMMINGSPLAN	6
2.3 BUITENPLANSE AFWIJKINGEN	6
2.4 CONCLUSIE	6
3 HET WIJZIGEN VAN EEN GEMEENTELIJK MONUMENT	7
3.1 INLEIDING.....	7
3.2 TOETSING.....	7
3.3 CONCLUSIE	7
4 HET MAKEN, HEBBEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG OF HET GEBRUIK DAARVAN VERANDEREN BINNEN DE BEBOUWDE KOM	8
4.1 INLEIDING.....	8
4.2 TOETSING.....	8
4.3 CONCLUSIE	8
VOORSCHRIFTEN	9
5 HET MAKEN, HEBBEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG OF HET GEBRUIK DAARVAN VERANDEREN BINNEN DE BEBOUWDE KOM	9
5.1 ALGEMEEN	9
5.2 INFORMATIE	9
INFORMATIE	10
6 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	10
6.1 ALGEMEEN	10
6.2 MELDINGSPLICHT.....	10
6.3 IN TE DIENEN GEGEVENS EN BESCHIEDEN.....	10

PROCEDURE EN BESLUIT

Aanvraag

Op 22 december 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het verbouwen van een winkelpand voor de locatie Spittendijk 1 Denekamp. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer ZD-2023-002320.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het verbouwen van een winkelpand. 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
- Het wijzigen van een monument
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

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 meerdere momenten 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;
- artikel 2.18 wabo voor het wijzigen van een Gemeentelijkmonument
- artikel 2.18 wabo voor het wijzigen van een inrit

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. 7794399_1714744863951_ROB_Brinkstraat_44_Denekamp_-_met_bijlage_-_02052024.pdf
2. 7794399_1709825504978_20240307_D01.pdf
3. 7794399_1705058512889_20240124_D02.pdf
4. 7794399_1703231223745_Berekening_23.010.01_B-01.pdf
5. 7794399_1703231306604_publiceerbareaanvraag.pdf

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 Dinkelland,



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 Dinkelland. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Denekamp", facetbestemmingsplan parkeren gemeente Dinkelland en het Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland 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 Dinkelland. De Stadsbouwmeester heeft op 24 januari 2024 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.

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", facetbestemmingsplan parkeren gemeente Dinkelland en het Paraplubestemmingsplan kernen gemeente Dinkelland in de bestemming Detailhandel. Geconstateerd wordt dat er een woning wordt toegevoegd. De aanvraag voldoet daarmee niet aan de regels van het geldende bestemmingsplan.

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 t.b.v. artikel 12 Detailhandel, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing

(7794399_1714744863951_ROB_Brinkstraat_44_Denekamp_-_met_bijlage_-_02052024.pdf) 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.

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.

3 HET WIJZIGEN VAN EEN GEMEENTELIJK MONUMENT

3.1 Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder b van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.18 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

3.2 Toetsing

Het bouwplan betreft van een gemeentelijk monument en is ter beoordeling voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie.

De monumentencommissie heeft het plan beoordeeld en bij brief van 19 januari 2024 aangegeven dat het plan voor de verbouwing van het pand niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de monumentale waarden.

3.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het veranderen van een monument zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

4 HET MAKEN, HEBBEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG OF HET GEBRUIK DAARVAN VERANDEREN BINNEN DE BEBOUWDE KOM

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 2.12 van de Algemene plaatselijke verordening is het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een uitweg te maken naar de weg.

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo niet voldoet aan het in de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Dinkelland gestelde toetsingskader en de beleidsregels uitwegen gemeente Dinkelland. Een toetsing aan deze kaders heeft plaats gevonden.

4.2 Toetsing

Casus

Huidige inrit komt te vervallen, nieuw inrit wordt 3 meter naar rechts verplaatst.

Doordat huidige inrit komt te vervallen zal het aanleggen van de nieuwe inrit niet ten koste gaan van een openbare parkeerplaats.

APV

De Algemene Plaatselijke Verordening 2021 van de gemeente Dinkelland artikel 2.12 is:

1. Het is verboden zonder vergunning van het college een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

2. De vergunning kan worden geweigerd indien:

- Daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht;
- Indien dat zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- Indien het openbaar groen daardoor op een onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- indien er sprake is van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten en de aanleg van een tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of openbaar groen.

Overwegingen

- De aanleg van de uitweg gaat niet ten koste van openbare parkeerplaats.
- Het verkeer wordt niet in gevaar gebracht.
- Het openbaar groen wordt niet op een onaanvaardbare wijze aangetast.

Geconstateerd wordt dat er geen redenen zijn om de gevraagde vergunning te weigeren.

4.3 Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het aanleggen of wijzigen van een uitweg zijn er ten aanzien van de aangevraagde activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

In deze beschikking zijn voorschriften opgenomen.

VOORSCHRIFTEN

5 HET MAKEN, HEBBEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG OF HET GEBRUIK DAARVAN VERANDEREN BINNEN DE BEBOUWDE KOM

5.1 Algemeen

5.1.1.

De werkzaamheden moet worden uitgevoerd door een bevoegde en VCA gecertificeerde aannemer GWW;

5.1.2.

De nieuwe uitweg aan leggen volgens bovenstaande afbeelding.

5.1.3.

Nieuwe uitweg mag worden aangelegd als bestaande uitweg komt te vervallen.

5.2 Informatie

- 5 werkdagen voor uitvoering van de werkzaamheden dient contact te worden opgenomen met onze medewerker de heer H. Geerts van de afdeling Openbare Ruimte. Hij is te bereiken via telefoonnummer 0541 854100.
- Tijdens de uitvoering moet wet- en regelgeving worden toegepast.
- Schade ten gevolge van de uitvoering van de werkzaamheden komen geheel voor rekening van de vergunninghouder.
- De uitvoering inclusief het materiaal zijn voor rekening van de vergunninghouder.
- Het onderhoud van de uitweg op gemeenteground is voor rekening van de gemeente.

INFORMATIE

6 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

6.1 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 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.

6.2 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

6.3 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.