

OMGEVINGSVERGUNNING

Ootmarsumsestraat 80 en 80A in Denekamp

Zaaknummer : ZD-2023-000707
OLO nummer : 6833575
Documentnummer : DD-2023-0018510

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dinkelland

beschikken op de aanvraag van : Mevrouw D.M. Meijerink - Seiger

ontvangen op : 31 maart 2023

en plaatselijk bekend : Ootmarsumsestraat 80 en 80A in Denekamp

het volgende project uit te voeren : het bouwen van een woning met inwoning

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

datum besluit : 24 juli 2023

verzenddatum besluit : 24 juli 2023

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer ZD-2023-000707, verleend voor het bouwen van een woning met inwoning voor de locatie Ootmarsumsestraat 80 en 80A in 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
VOORSCHRIFTEN.....	7
3 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	7
3.1 BOUWBESLUIT	7
3.2 SLOOPVERPLICHTING.....	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 31 maart 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het bouwen van een woning met inwoning voor de locatie Ootmarsumsestraat 80 en 80A in Denekamp. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer ZD-2023-000707.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een woning met inwoning. 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 13 juli 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. 6833575_1683785787780_22Af197_ROB_Ootmarsumsestraat_80_Denekamp_incl._bijlagen_10-5-2023_1.pdf
2. 6833575_1680273323202_2022-370_Architom_Ootmarsumsestraat_80_Denekamp.RAPPORTAGE.pdf
3. 6833575_1680246689646_publiceerbareaanvraag.pdf
4. 6833575_1680171118193_Berekening_22.010.05_B-01_versie_A_d.d._30-03-23.pdf
5. 6833575_1680246528787_20230324_D02.pdf
6. 6833575_1680246552462_20230324_D04.pdf
7. 6833575_1680160625931_20230324_D01.pdf
8. 6833575_1680160702912_20230324_D03.pdf
9. 6833575_1680160749429_20230324_productinformatie.pdf
10. 6833575_1680160595406_20230324_bouwbesluit.pdf
11. 6833575_1680160614591_20230324_bs_aanvullende_stukken.pdf
12. ZD-2023-000707 Besluit vaststellen huisnummer

Zienswijzen

Het ontwerp besluit heeft van 9 juni tot en met 20 juli 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

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 beroepschrift 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 Buitengebied 2010 en het facetbestemmingsplan parkeren 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 19 april 2023 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 Buitengebied 2010 en het facetbestemmingsplan parkeren gemeente Dinkelland, in de bestemming Wonen. Geconstateerd wordt dat de nieuwe woning gedeeltelijk in de bestemming Agrarisch wordt gebouwd en de hoogte van het bijgebouw is geen 1 meter lager dan het hoofdgebouw.

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

Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing (6833575_1683785787780_22Af197_ROB_Ootmarsumsestraat_80_Denekamp_incl._bijlagen_10-5-2023_1.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.

VOORSCHRIFTEN

3 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

3.1 Bouwbesluit

Afdeling 2.1. Algemene sterkte van de bouwconstructie

Binnen 3 weken vóór aanvang van de werkzaamheden aan de funderingsconstructies dient de draagkracht van de bodem te zijn onderzocht door een geotechnische adviseur waarvan een rapportage ter controle moet worden overlegd bij de Organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening, Team Toezicht Bouwen/RO. Deze gegevens dienen vooraf door de hoofdconstructeur te zijn beoordeeld. Daarbij dienen de gegevens van de hoofdconstructeur te worden vermeld. Voor nadere informatie over de aard en omvang zie NEN 9997-1 en de Eurocode 7: Geotechnisch ontwerp – Deel 2: Grondonderzoek en beproeving, inclusief correctieblad C1:2010 en nationale bijlage NB:2011.

Binnen 3 weken voor het aanbrengen van de staal, beton, hout, constructies dienen de nader uitgewerkte constructietekeningen, detailtekeningen inclusief de uitwerking van de maatgevende verbindingen en detailberekeningen ter controle bij de Organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening, Team Toezicht Bouwen/RO te worden ingediend.

Deze gegevens dienen vooraf door de hoofdconstructeur te zijn beoordeeld. Daarbij dienen de gegevens van de hoofdconstructeur te worden vermeld.

Binnen 3 weken voor het aanbrengen van de verdiepingsvloer(en) dienen de uitgewerkte tekeningen en berekeningen daarvan ter controle bij de Organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening, Team Toezicht Bouwen/RO te worden ingediend. Deze gegevens dienen vooraf door de hoofdconstructeur te zijn beoordeeld. Daarbij dienen de gegevens van de hoofdconstructeur te worden vermeld.

Binnen 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden aan de kapconstructie dient de kwaliteitsverklaring (volledig) van de toe te passen dakplaten ter controle bij de Organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening, Team Toezicht Bouwen/RO te worden ingediend.

Afdeling 2.8. Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie

Binnen 3 weken voor het aanbrengen van haard/kachel en het rookkanaal dienen de gegevens daarvan ter controle bij Organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening, Team Toezicht Bouwen/RO te worden ingediend.

Afdeling 2.15. Inbraakwerendheid, nieuwbouw

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 5.1. Energiezuinigheid, nieuwbouw

Binnen 3 weken voor aanleg van de verwarmingsinstallatie dient de nadere technische uitwerking van het afgifte systeem van de verwarming ter controle bij de Organisatieonderdeel Publieke Dienstverlening, Team Toezicht Bouwen/RO te worden ingediend.

Binnen 3 weken vóór aanvang van de werkzaamheden dient een BENG-berekening ter goedkeuring te worden ingediend bij Publieke Dienstverlening, Team Toezicht Bouwen/RO.

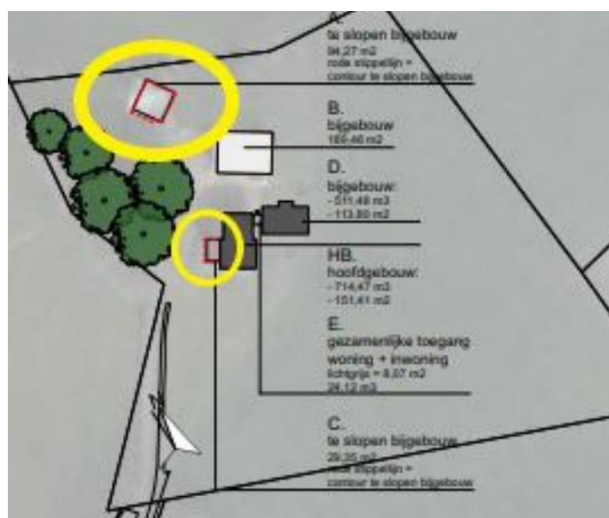
Afdeling 8.1. Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden

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.

3.2 Sloopverplichting

Voor de realisatie van de nieuwe woning met inwoning moet een schuur en een bijgebouw aan de huidige woning gesloopt worden. Deze moeten binnen 6 maanden na in gebruik name van de woning met inwoning gesloopt zijn.

U heeft hiervoor een sloopmelding nodig.



Gele arcering: de te slopen bouwwerken

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 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.

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 : **ZD-2023-000707**

Aanvraagnummer : 6833575

Bouwadres : Ootmarsumsestraat 80 en 80A in Denekamp

Datum start bouw :

Datum ondertekening :

Handtekening vergunninghouder :

Kennisgeving bouw gereed

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

Naam:

Adres

Postcode en plaats

Zaaknummer : **ZD-2023-000707**

Aanvraagnummer : 6833575

Bouwadres : Ootmarsumsestraat 80 en 80A in 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:

Naam:

Adres

Postcode en plaats

Zaaknummer : **ZD-2023-000707**

Aanvraagnummer : 6833575

Bouwadres : Ootmarsumsestraat 80 en 80A in 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.