

OMGEVINGSVERGUNNING

Ootmarsumsestraat 138 in Tilligte

Zaaknummer: : 14.18323
OLO nummer: : 1581083
Documentnummer : U15.013965

Burgemeester en wethouders van Dinkelland

beschikken op de aanvraag van : Stichting Beheer Onroerend Goed Multi Functionele Accommodaties Tilligte

wonende/gevestigd : **Ootmarsumsestraat 138**

te : 7634 PR TILLIGTE

ontvangen op : 18 december 2014

om het perceel, kadastraal bekend : Denekamp, Sectie M, nummer 1342

en plaatselijk bekend : Ootmarsumsestraat 138 in Tilligte

het volgende project uit te voeren : Aan het bestaande MFA 'terra nova' wordt een ontmoetingsruimte en sportzaal gebouwd met daarin tevens een fysiotherapie praktijk

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

datum besluit : 13 juli 2015

verzend datum besluit : 13 juli 2015

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer 14.18323, verleend aan Stichting Beheer Onroerend Goed Multi Functionele Accommodatie Tilligte (contactpersoon de heer G.R.J. Groeneveld) voor het project waarin aan het bestaande MFC 'terra nova' aan de Ootmarsumsestraat 138 te Tilligte, een ontmoetingsruimte en sportzaal wordt gebouwd waarin tevens een fysiotherapie is gewenst.

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

PROCEDURE EN BESLUIT

Aanvraag

Op 18 december 2014 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van pr8 architecten (.B.G.H. Lienesch) namens Stichting Beheer Onroerend Goed Multi Functionele Accommodatie Tilligte (contactpersoon de heer G.R.J. Groeneveld), Ootmarsumsestraat 138 te Tilligte, voor het uitbreiden van een Multifunctionele Accommodatie voor de locatie Ootmarsumsestraat 138 in Tilligte. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer 14.18323.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het uitbreiden van een Multifunctionele Accommodatie. 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. De aanvraag voldeed aan de eisen en is dan ook 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:

- Aanvraag (I14.054103)
- Bijlage: 1581083_1418899522132_formulier-veilig-onderhoud-2012.pdf (I14.054110)
- Bijlage: 1581083_1420451163838_Bijlage_2_Quickscan_Natuuronderzoek.pdf (I15.000205)
- Bijlage: 1581083_1420451181960_Bijlage_3_Standaard_waterparagraaf.pdf (I15.000206)
- Bijlage: 1581083_1421309090510_Bijlage_1_Verkennend_bodemonderzoek.pdf (I15.002225)
- Bijlage: 1581083_1421684409644_150115_Inpassing_MFA_Tilligte.pdf (I15.002775)
- Bijlage: 1581083_1426175296755_8182C2-99_120315.pdf (I15.011814)
- Bijlage: 1581083_1426175317808_8182C2-191_120315.pdf (I15.011815)
- Bijlage: 1581083_1426175340800_8182C2-300_120315.pdf (I15.011816)
- Bijlage: 1581083_1426175372865_8182C2-301_120315.pdf (I15.011817)
- Bijlage: 1581083_1426175415787_8182BBS_EPG_120315.pdf (I15.011818)

- Bijlage: 1581083_1426175476379_1426-01-2007A-PS-isolatievloer.pdf (I15.011820)
- Bijlage: 1581083_1426175523725_RC-spouwmuur.pdf (I15.011821)
- Bijlage: 1581083_1426175543711_komo-skx-20891-10-unidek-aero.pdf (I15.011822)
- Bijlage: 1581083_1426176777721_13-99-73_B-02_Sportzaal_06-03-2015.pdf (I15.011824)
- Bijlage: 1581083_1429258485441_ROB-Tilligte-MFA_ontwerp_15042015.pdf (I15.018514)
- Bijlage: 1581083_1429621906300_8182C2-100_210415.pdf (I15.019160)
- Bijlage: 1581083_1429797180265_BNL2010-11_broch_Pilkinton-Optilam.pdf (I15.019776)
- Bijlage: 1581083_1429797413179_Tech_bulletin_Veiligheidsglas_NEN_3569.pdf (I15.019777)
- Bijlage: 1581083_1429797434736_Tech_overzicht_Veiligheidsglas_NEN_3569.pdf (I15.019778)
- MFA (I15.033854)
- Verbeelding (I15.033859)

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

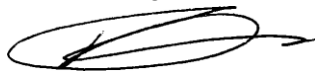
<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor is wel een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Voor meer informatie over de procedure en de eventuele bijkomende kosten verwijzen wij u naar de genoemde website.

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"
- om in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro jo. artikel 6.2.1a, aanhef en onder b, van het Bro. Er zijn namelijk geen verhaalbare kosten als bedoeld artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro.

namens burgemeester en wethouders van Dinkelland,



D.M. 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 van de 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 "Tilligte" is vastgesteld. De bestemming van het projectgebied is bestemd als "Groen" en "Maatschappelijk".

De uitbreiding van de MFA voor een ontmoetingsruimte en sportzaal met daarin een fysiotherapie is niet mogelijk binnen het geldend bestemmingsplan vanwege het feit dat de bouwvlakken en de genoemde goot- en bouwhoogten binnen de bestemming "Maatschappelijk" niet toereikend zijn.

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 24 maart 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 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, van de Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

2.2 Toetsing aan bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Tilligte" is vastgesteld. De bestemming van het projectgebied is bestemd als "Groen" en "Maatschappelijk".

De uitbreiding van de MFA voor een ontmoetingsruimte en sportzaal met daarin een fysiotherapie is niet mogelijk binnen het geldend bestemmingsplan vanwege het feit dat de bouwvlakken en de genoemde goot- en bouwhoogten binnen de bestemming "Maatschappelijk" niet toereikend zijn.

2.3 Buitenplanse afwijkingen

Beoordeeld is of met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo juncto artikel 4 lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kan afgeweken worden van de in het bestemmingsplan aangegeven regels. Deze mogelijkheid is hier niet van toepassing.

Projectafwijkingsbesluit

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo kan afgeweken worden van de in het bestemmingsplan aangegeven regels ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak, goothoogte en bouwhoogte, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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. Voor de ruimtelijke inpassing van het project is een inpassingsplan gemaakt waarin een beplantingsplan is opgenomen en de situering van de parkeerplaatsen is weergegeven. Deze is opgenomen als bijlage bij deze vergunning: Bijlage: 1581083_1421684409644_150115_Inpassing_MFA_Tilligte.pdf (115.002775). Deze inpassing is onderdeel van de ruimtelijke afweging om medewerking te verlenen. De inpassing is vanuit planologisch opzicht dan ook van belang, zodat hiervoor een voorwaarde aan de vergunning wordt verbonden.

Zienswijze

De ontwerpvergunning heeft met ingang van 22 mei 2015 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnen gekomen.

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 omwonenden op.

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo kan medewerking worden verleend voor het realiseren van de uitbreiding van de MFA voor een ontmoetingsruimte en sportzaal

met daarin een fysiotherapie praktijk.

Economische uitvoerbaarheid

Voor deze aanvraag worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemers. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarmee het aspect planschade is afgedekt. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Voorts besluiten wij in afwijking van artikel 6.12, eerste lid, van de Wro om geen exploitatieplan vast

te stellen, omdat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro jo. artikel 6.2.1a, aanhef en onder b, van het Bro. Er zijn namelijk geen verhaalbare kosten als bedoeld artikel 6.2.4, onderdelen b t/m f, van het Bro.

2.4 Conclusie

Gelet op de planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen zijn wij van oordeel dat medewerking kan worden verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Hieruit volgt dat de omgevingsvergunning (voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c) derhalve op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, Wabo kan worden verleend.

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.

VOORWAARDEN

Vanuit planologisch oogpunt is het noodzakelijk om aan de vergunning een voorwaarde te verbinden met betrekking tot de inpassing van het project ten behoeve van de beplanting en de parkeerplaatsen.

Het is verboden om de gronden en bouwwerken op het perceel sectie M, nummer 1342 in gebruik te nemen en of in gebruik te laten nemen zonder de aanleg en instandhouding van de beplanting en de parkeerplaatsen conform het inpassingsplan, welke als bijlage bij de vergunning is opgenomen, benoemd als: Bijlage "1581083_1421684409644_150115_Inpassing_MFA_Tilligte.pdf (I15.002775)", teneinde te komen tot een goede stedenbouwkundige inpassing en voldoende parkeergelegenheid.

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:

Beh. Onr. Goed Multifunct.
de heer G.R.J. Groeneveld
Ootmarsumsestraat 138
7634 PR Tilligte

Zaaknummer : 14.18323

Aanvraagnummer :

Bouwadres : Ootmarsumsestraat 138 in Tilligte

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:

Beh. Onr. Goed Multifunct.
de heer G.R.J. Groeneveld
Ootmarsumsestraat 138
7634 PR Tilligte

Zaaknummer : 14.18323

Aanvraagnummer :

Bouwadres : Ootmarsumsestraat 138 in Tilligte

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:

Beh. Onr. Goed Multifunct.
de heer G.R.J. Groeneveld
Ootmarsumsestraat 138
7634 PR Tilligte

Zaaknummer : 14.18323

Bouwadres : Ootmarsumsestraat 138 in Tilligte

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.