

OMGEVINGSVERGUNNING

Dorpsstraat 31 in Geesteren

Zaaknummer : WABO-2017-1483
OLO nummer : 3351839
Documentnummer : 3351839-001

Burgemeester en wethouders van Tubbergen

beschikken op de aanvraag van : de heer H.J. Steggink
wonende/gevestigd : Denekamperweg 40 c
te : 7678 SZ GEESTEREN
ontvangen op : 5 december 2017
om het perceel, kadastraal bekend : Gemeente Tubbergen sectie K nrs. 7174, 7175, 7599, 7600.
en plaatselijk bekend : Dorpsstraat 31 in Geesteren
het volgende project uit te voeren : het bouwen van een appartementencomplex
bestaande uit de activiteiten : Handelen in strijd met regels RO
Bouw
datum besluit : 6 september 2018
verzenddatum besluit : 6 september 2018

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer WABO-2017-1483), verleend aan de heer H.J. Steggink voor het bouwen van een appartementen-complex voor de locatie Dorpsstraat 31 in Geesteren.

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.....	10

PROCEDURE EN BESLUIT

Aanvraag

Op 5 december 2017 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Linneman Bouw en Advies B.V., T.J. Linneman) namens de heer H.J. Steggink, Denekamperweg 40 c te Geesteren, voor het bouwen van een appartementencomplex voor de locatie Dorpsstraat 31 in Geesteren. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer WABO-2017-1483.

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

- Handelen in strijd met regels RO;
- het bouwen van een bouwwerk.

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 27 januari 2018 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:

- Appartementencomplex Steggink
- 80126_EPC_totaalrapport_het_Fleerman_pdf
- 20180126_Constructieopzet_pdf
- 20180314_L-01a_pdf
- 20180314_L-02a_pdf

- 20180314_L-03a_pdf
- 20180314_P-01d_pdf
- 20180315_BR-01a_pdf
- 20180314_Bouwbesluittoets_Steggink_pdf
- 20180314_P-03d_pdf
- 20180315_B-01d_pdf
- Akoestisch onderzoek 13 appartementen Dorpsstraat 31 te Geesteren
- 1396_QS_natuurwaarden Dorpsstraat 27-31 te Geesteren (ov)
- verkennend bodemonderzoek n_31_te_Geesteren_-_21_februari_2018_pdf
- akoestisch onderzoek gevelwering appartementen_Dorpsstraat_31_te_Geesteren_pdf
- Ruimtelijke onderbouwing Fleerman

Zienswijzen

Het plan is op 12 juni 2018 gepubliceerd en heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze ontvangen.

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 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.

Van de beschikking mag gebruik worden gemaakt zodra deze in werking is getreden. Zolang deze niet onherroepelijk is handelt u op eigen risico.

Besluit

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

- aan de vergunning voorwaarden te verbinden zoals opgenomen onder het onderdeel "Voorschriften";
- de vergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag.

Namens burgemeester en wethouders van Tubbergen,



G. Kleijssen
Waarnemend 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 Tubbergen. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Bestemmingsplan

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Albergen en Geesteren" is vastgesteld. Wij hebben de aangevraagde activiteit aan het hiervoor genoemde bestemmingsplan getoetst aan de bestemming "Centrum" en "Waarde – Archeologie".

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd omdat er appartementen op de begane grond worden gerealiseerd en het appartementengebouw gedeeltelijk buiten het aangegeven bouwvlak wordt gebouwd. 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 Tubbergen. De Stadsbouwmeester heeft op 4 april 2018 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 "Albergen en Geesteren" en heeft de bestemming "Centrum" en "Waarde – Archeologie". Geconstateerd wordt dat er appartementen op de begane grond komen en er gedeeltelijk buiten het aangegeven bouwvlak wordt gebouwd.

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 onderbouwing en de motivatie van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In de ruimtelijke onderbouwing "Dorpsstraat , Geesteren (plan Fleerman) van 22 mei 2018 wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven en worden de beleidskaders nader toegelicht.

Verder worden de in het kader van de procedure noodzakelijke onderzoeken uitgelegd.

Wij kunnen instemmen met de conclusies uit deze ruimtelijke onderbouwing, waarmee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Zienschijze

Bij brief van 9 juli 2018 is er één zienschijze ontvangen. Kort samengevat richt de zienschijze zich op de aantasting van de privacy vanwege de inrij van de balkons in de tuin en woning van reclamant en de waardevermindering van de woning door de komst van het appartementencomplex.

Voor wat betreft de aantasting van de privacy merken wij op dat in het huidige bestemmingsplan inrij vanuit de eerste en hogere bouwlaag mogelijk was. Onderhavige vergunning past voor het grootste deel binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Het voorliggend plan voldoet niet aan het huidige bestemmingsplan, omdat wonen op de begane grond niet is toegelaten. Door voorliggend plan wordt de helft van het gebouw op de begane grond gebruikt ten behoeve van drie appartementen. Gelet op het huidige bestemmingsplan, dat wonen op de tweede en hogere bouwlaag toelaat en gelet op de in het bestemmingsplan toegelaten bouwhoogte van 12 meter, levert voorliggend bouwplan met een bouwhoogte van 9,73 meter geen onaanvaardbare inbreuk op op de privacy van reclamant.

Ten aanzien van de waardevermindering van de woning merken wij op dat het reclamant vrij staat om na het onherroepelijk worden van onderhavige vergunning binnen vijf jaar een verzoek tot planschade in te dienen.

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. De omgevingsvergunning kan, gelet op artikel 2.12. eerste lid onderdeel a onder 3 Wabo, dan ook worden verleend.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 8 van het Delegatiebesluit 2017 is voor dit project geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

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 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring bij de afdeling Veiligheid en Handhaving worden ingediend.

Het gaat hierbij om de volgende overeenkomstig de considerans bepaalde gegevens:

- berekeningen en tekeningen van de begane grondvloer en verdiepingsvloeren;
- berekeningen en tekeningen kapconstructie;
- tekening bouwplaatsinrichting;
- het rapport omtrent nader onderzoek naar de functie van het gebouw voor vleermuizen zoals omschreven op bladzijde 16 van de Quicksan Natuurwaarden;
- kwaliteitsverklaringen toe te passen materialen ten aanzien van brand- en rookklassen;
- constructieberekeningen;
- detailtekeningen vloerrandafscheidingsen.

1.1.2.

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

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 Tubbergen 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 Kamer van Koophandel gewaarmerkte kopie van inschrijving in het register als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit registratie vestigingsvergunningen.

BIJLAGE 1 HET BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Kennisgeving start bouw

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

H.J. Steggink
Denekamperweg 40 c
7678 SZ Geesteren

Zaaknummer :

Aanvraagnummer :

Bouwadres : Dorpsstraat 31 in Geesteren

Datum start bouw :

Datum ondertekening :

Handtekening vergunninghouder :

Kennisgeving bouw gereed

Wij verzoeken u het volledig ingevulde formulier aan te leveren.

Naam vergunninghouder:

H.J. Steggink
Denekamperweg 40 c
7678 SZ Geesteren

Zaaknummer :

Aanvraagnummer :

Bouwadres : Dorpsstraat 31 in Geesteren

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:

H.J. Steggink
Denekamperweg 40 c
7678 SZ Geesteren

Zaaknummer :

Bouwadres : Dorpsstraat 31 in Geesteren

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.