

OMGEVINGSVERGUNNING
Ottershagenweg 18 in Tilligte
kadastraal bekend gemeente Denekamp sectie K nr. 502 in Tilligte

Zaaknummer: : 14.12099
OLO nummer: : 1255729
Documentnummer : U15.015540

Burgemeester en wethouders van Dinkelland

beschikken op de aanvraag van : de heer P.J.M. Groeneveld

wonende/gevestigd : **Kerkepad 4**

te : 7634 RM TILLIGTE

ontvangen op : 24 juli 2014

om het perceel, kadastraal bekend : Gemeente Denekamp, sectie K nr. 502

en plaatselijk bekend : Ottershagenweg 18

het volgende project uit te voeren : bouwen van een bedrijfswoning met bijgebouw ten dienste van een agrarisch bedrijf

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

datum besluit : 14 juli 2015

verzend datum besluit : 15 juli 2015

INHOUDSOPGAVE

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer 14.12099, verleend aan P.J.M. Groeneveld voor bouwen van een bedrijfswoning met bijgebouw ten dienste van een agrarisch bedrijf voor de locatie Ottershagenweg 18 kadastraal bekend gemeente Denekamp sectie K nr. 502 in Tilligte.

MOTIVERING	6
1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	6
2 HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN.....	7
VOORSCHRIFTEN	9
1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	9
INFORMATIE	10
1 HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK	10
BIJLAGE 1 Het bouwen van een bouwwerk.....	11

PROCEDURE EN BESLUIT

Aanvraag

Op 24 juli 2014 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van pr8 architecten (N.B.G.H. Lienesch) namens P.J.M. Groeneveld, Kerkepad 4 te Tilligte voor het bouwen van een bedrijfswoning met bijgebouw ten dienste van het agrarisch bedrijf voor de locatie Ottershagenweg 18 in Tilligte, kadastraal bekend gemeente Denekamp sectie K nr. 502. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer 14.12099.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een bedrijfswoning met bijgebouw ten dienste van het agrarisch bedrijf. 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. 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	I14.033374
Bijlage: 1255729_1406194237708_z14-1300-97-Statistische-berekening-woonhuis-28-05-2014.pdf	I14.033385
Bijlage: 1255729_1406194316266_z14-1300-97-Constructie-Overzichten-28-05-2014.pdf	I14.033386
Bijlage: 1255729_1406194520200_formulier-veilig-onderhoud.pdf	I14.033388
Bijlage: 1255729_1431338360677_8203bbstotaal_220415.pdf	I15.022469
Bijlage: 1255729_1415703951811_8203C2-100_211014.pdf	I15.019045
Bijlage: 1255729_1415704011155_8203C2-101_211014.pdf	I14.047990
Bijlage: 1255729_1431338319050_8203C2-300_210415.pdf	I15.022468
NL.IMRO.1774.BUIBPOTTERSHWG18-0401 ruimtelijke onderbouwing	I15.034157
NL.IMRO.1774.BUIBPOTTERSHWG18-0401 verbeelding	I15.034158
Ruimtelijke onderbouwing-verkennend bodemonderzoek	I15.007680
Ruimtelijke onderbouwing-watertoets	I15.007677

Rechtsmiddelen

De ontwerp-beschikking heeft vanaf 29 mei 2015, 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

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"

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 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 Dinkelland 2010 is vastgesteld. Wij hebben de aangevraagde activiteit aan het hiervoor genoemde bestemmingsplan getoetst aan de bestemming 'Agrarisch - 1'.

De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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 15 september 2014 een positief advies afgegeven. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

1.3 Conclusie

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 15 september 2014 een positief advies afgegeven. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

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

Op het perceel Ottershagenweg 18 in Tilligte exploiteert de familie Groeneveld in maatschap een gemengde veehouderij (melkrundvee en zeugen). Het is een familiebedrijf dat sinds 1668 op deze locatie is gevestigd. Een aantal ontwikkelingen op het bedrijf maakt dat een tweede bedrijfswoning bij het bedrijf noodzakelijk is. Het vigerende bestemmingsplan staat onder voorwaarden een tweede bedrijfswoning toe.

Het plangebied ligt in het 'bestemmingsplan Buitengebied 2010' van de gemeente Dinkelland, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 februari 2010. In het bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming 'Agrarisch - 1'. Middels een bouwvlak is aangeduid waar bebouwing gesitueerd mag zijn. Binnen het bouwvlak mag maximaal één bedrijfswoning worden gerealiseerd.

Middels een wijzigingsbevoegdheid kan de gemeente medewerking verlenen aan het realiseren van een tweede bedrijfswoning. Hieraan is een aantal voorwaarden gekoppeld. Zo moet de tweede bedrijfswoning noodzakelijk zijn voor het constante toezicht op het bedrijf en is er een bedrijfsomvang aanwezig voor twee volwaardige arbeidskrachten in verband met de continuïteit en duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf.

Op dit moment is een nieuwe regeling in voorbereiding die uiteindelijk een doorvertaling zal krijgen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Onderdelen van het nieuwe beleid zijn: er moet sprake zijn van een agrarisch bedrijf gericht op het houden van levende have, waarbij het gehele jaar door geboortes plaatsvinden, de bedrijfsomvang moet voldoende groot zijn en er moet zicht zijn op een duurzaam meermansbedrijf.

In deze situatie is er sprake van het houden van melk- en kalfkoeien en fokzeugen. Er is dus sprake van levende have met geboortes (jaarrond). De bedrijfsomvang is voldoende en het bedrijf biedt toekomstperspectief als duurzaam meermansbedrijf. De agrarische beoordelingscommissie heeft ook geconstateerd dat het bedrijf na de geplande groei een zodanige omvang heeft dat er twee volwaardige arbeidskrachten nodig zijn voor de werkzaamheden. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden.

2.3 Binnenplanse afwijkingen

Beoordeeld is of met toepassing van een binnenplanse afwijking medewerking kan worden verleend aan dit bouwplan. Geconcludeerd moet worden dat een binnenplanse afwijking hier niet mogelijk is.

2.4 Buitenplanse afwijkingen

Beoordeeld is of met toepassing van een buitenplanse afwijking (artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 2 van de Wabo ("kruimelgeval") afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Geconcludeerd moet worden dat artikel 4 van het besluit omgevingsrecht geen mogelijkheden biedt.

Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wabo ("Wabo-projectbesluit") kan wel afgeweken worden van de in het bestemmingsplan aangegeven regels van dit bouwplan, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing.

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 Ottershagenweg 18, Tilligte

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 sub a onder 3 van de Wabo kan medewerking worden verleend voor het realiseren van een 2^e bedrijfswoning aan de Ottershagenweg 18 in Tilligte.

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. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

2.5 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 gegevens:

- de tekeningen en berekeningen van de keldervloer, kelderwanden en de begane grondvloer
- de 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 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 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.

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:

P.J.M. Groeneveld
Ottershagenweg 18
7634 RD Tilligte

Zaaknummer : 14.12099

Aanvraagnummer :

Bouwadres : Ottershagenweg 18 kadastraal bekend gemeente Denekamp
sectie K nr. 502 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:

P.J.M. Groeneveld
Ottershagenweg 18
7634 RD Tilligte

Zaaknummer : **14.12099**

Aanvraagnummer :

Bouwadres : Ottershagenweg 18 kadastraal bekend gemeente Denekamp
sectie K nr. 502 in Tilligte

Datum gebruiksgereed :

Datum ondertekening :

Handtekening vergunninghouder :

Gemeente Dinkelland
Antwoordnummer 1241
7570 WK Oldenzaal

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:

P.J.M. Groeneveld
Ottershagenweg 18
7634 RD Tilligte

Zaaknummer : 14.12099

Bouwadres : Ottershagenweg 18 kadastraal bekend gemeente Denekamp
sectie K nr. 502 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.